

RAADSVORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 5 juni 2023
Agendapunt	: 6
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Selmien East 43 / De Feart
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 25 april 2023

Voorstel

1. De Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ureterp – Selmien East 43 / De Feart vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Ureterp - Selmien East 43/ De Feart” (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.00BPSelmienDeFeart0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlage bij dit raadsbesluit.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betreft de mogelijkheid tot vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf (bestemming: “Bedrijf”) op het perceel Selmien East 43 te Ureterp en de mogelijkheid tot realisering van een nieuwe reguliere woning niet zijnde een bedrijfswoning (bestemming: “Wonen”) op een onbebouwde agrarische kavel gesitueerd tussen de percelen De Feart 39 en 41 Ureterp (hierna aan te duiden als De Feart 39 A). Voor de aanleiding en een nadere uitleg verwijzen wij verder naar bijlage 2 bij dit voorstel (Aanvullende info raadsvoorstel: Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Selmien East 43 / De Feart).

Met het bestemmingsplan “Ureterp – Selmien East 43/ De Feart” wordt de wijziging van de bestemming “Agrarisch” in “Bedrijf” op het perceel Selmien East 43 alsmede de wijziging van het perceel De Feart 39 A van “Agrarisch” in “Wonen” mogelijk gemaakt.

Besluit hogere grenswaarde nodig voor nieuwe woning De Feart 39 A

Het geluid vanwege het wegverkeer op De Feart leidt ertoe dat er voor de bouw van de nieuwe woning een hogere geluidswaarde vastgesteld dient te worden. De procedure voor een dergelijke vaststelling dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure te worden gestart. In dat kader is een ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan “Ureterp - Selmien East 43/ De Feart” in procedure gebracht. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder is op 9 februari 2023 vastgesteld.

Verkorte bestemmingsplanprocedure

Aan uw raad is niet voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een “Nota van Uitgangspunten” ter kennisneming aangeboden. Evenmin is de mogelijkheid geboden tot het voeren van inspraak. Dit overeenkomstig het besluit van uw raad d.d. 26 september 2022 waarin u heeft besloten, ter verkorting van de bestemmingsplanprocedure, in principe deze proceduregang over te slaan. Wij verwijzen hierbij naar de bijlage bij dit besluit (raadsbrief nr. 0086132623 1/3 d.d. 20 december 2022).

Wettelijk vooroverleg

Een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners. Dit heeft geleid tot een aantal planaanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan die zijn weergegeven in hoofdstuk 5 onder 5.2 van de toelichting van dit plan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 december 2022 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het bestemmingsplan te reageren. Een en ander heeft geresulteerd in één zienswijze op het voorliggende bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling vastgelegd die de mogelijkheid biedt tot landschappelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse van het perceel Selmien East 43 te Ureterp alsmede de mogelijkheid te bieden voor de bouw van een reguliere woning niet zijnde een bedrijfswoning in een bestaand bebouwingslint op het perceel De Feart 39 A eveneens te Ureterp.

Argumenten

1.1 *De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

2.1. *Het bestemmingsplan kan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.*

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben niet tot ingrijpende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Er is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1. ook een reactie ontvangen van de provincie Fryslân. De betreffende reactie is in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 5.2 samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De brief van de provincie Fryslân is opgenomen in bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan.

Verder is er, zoals in de inleiding vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemers hebben aangegeven voorafgaand aan de planvorming overleg te hebben gevoerd met omwonenden over het planvoornemen en het ruimtelijk inrichtingsplan.

2.2 *Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.*

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel hiervan is de "Ruimte voor Ruimte"-regeling (voor het perceel Selmien East 43) en een planschadeverhaalsovereenkomst (voor het perceel nabij De Feart 39 i.c. 39 A). Hierdoor wordt het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar geacht.

Kanttekeningen

1. *Geen precedentwerking als gevolg van het onderhavige plan*

Het bestemmingsplan ziet onder andere op de realisatie van een nieuwe woning in het buitengebied van Opsterland (De Feart 39 A te Ureterp). Een en ander wijkt af van het reguliere beleid ten aanzien van de oprichting van nieuwe woningen in het buitengebied. Met het oog op mogelijke precedentwerking is in de toelichting van het bestemmingsplan de nodige aandacht besteed aan de zogenaamde specifieke omstandigheden van het geval. Met de beschrijving van deze specifieke omstandigheden (Ruimte voor ruimte-regeling, ligging in een bestaand lint) heeft de planologische maatregel/medewerking een uniek karakter gekregen. Een en ander heeft tot het gevolg dat niet op elke willekeurige kavel in het buitengebied zich een dergelijke ontwikkeling kan voordoen. Een eventueel beroep van derden op het gelijkheidsbeginsel heeft alleen kans van slagen als de omstandigheden precies identiek zijn.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

SDG's

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen wordt een aantal beeldverstorende gebouwen alsmede erfverharding met een oppervlakte van ca. 1.450 m² op een aan het agrarisch gebruik onttrokken perceel, gesloopt en blijvend verwijderd. Dit heeft een positieve uitstraling op de omgeving, waarbij het aansluit op het ruimtelijk bebouwingspatroon en de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Een deel van de gebouwen inclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangewend voor de vestiging van een klein aannemersbedrijf. Dit heeft een aanmerkelijk geringere milieu impact dan de eerder hier aanwezige agrarische functie.

De in het kader van de "Ruimte voor Ruimte"-regeling te realiseren woning op het perceel De Feart 39 A past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied.

Beide ontwikkelingen dragen bij aan SDG 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam. De nieuw te bouwen woning zal gaan voldoen aan de nieuwste duurzaamheidsvereisten. Op deze wijze draagt de nieuw te bouwen woning ook bij aan SDG 7; Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Ureterp - Selmien East 43/ De Feart" met bijlagen (0086335349);
2. Aanvullende info raadsvoorstel: Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Selmien East 43 / De Feart (0086358810);
3. Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ureterp – Selmien East 43 / De Feart (0086335349);
4. Raadsbrief (0086333944).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Ingekomen zienswijze De Feart 43 te Ureterp.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Lex Roolvink

Team : Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar : Gijs Folmer
Telefoonnummer : (0512) 386 222
Emailadres : gijs.folmer@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering	: 5 juni 2023
Agendapunt	: 6
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Selmien East 43 / De Feart

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2023,

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Ureterp - Selmien East 43/ De Feart" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 22 december 2022 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

- tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze niet heeft geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan;
- de provincie Fryslân in het kader van het wettelijk vooroverleg een opmerking heeft ingediend (De opmerking van de provincie heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van artikel 6 lid 6.2 van de regels i.c. 1.500 m² te vervangen door 5.000 m²);

tussen initiatiefnemers en de gemeente Opsterland een anterieure overeenkomst is opgemaakt en ondertekend. Onderdelen hiervan zijn de "Ruimte voor Ruimte"-regeling en een planschadeverhaals-overeenkomst;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een Besluit hogere waarde Wet geluidhinder voor het perceel nabij het perceel De Feart 39 Ureterp ter inzage heeft gelegen;

tegen dit Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder geen zienswijzen zijn ingediend;

het Besluit hogere waarde Wet geluidhinder d.d. 9 februari 2023 is vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ureterp – Selmien East 43 / De Feart vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Ureterp- Selmien East 43/ De Feart" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.00BPSelmienDeFeart0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij dit raadsbesluit.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Opsterland van 5 juni 2023.

De griffier,



Laura Meijer

De voorzitter,



Lex Roolvink

