

Besluit

Beetsterzwaag, 7 mei 2024

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Terwispel - Woonuitbreiding Kolderveen"

Burgemeester en wethouders van Opsterland,

overwegende dat:

- er een plan is ontwikkeld om een woongebied te realiseren in de driehoek tussen de Nije Feart, Kolderveen en de bebouwing langs De Streek te Terwispel;
- de beoogde locatie op basis van het bestemmingsplan "Terwispel Kom" (vastgesteld op 14 november 2016) is voorzien van de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond";
- in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (art. 3.5) om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen van "Agrarisch – Cultuurgrond" naar "Wonen" al dan niet in combinatie met de bestemmingen "Groen", "Verkeer – Verblijf" en/of "Water";
- wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, te weten dat:
 - a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied";
 - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen 12, 6, 10 en/of 11 van toepassing zijn, met dien verstande dat:
 1. een strook tussen enerzijds de bestaande bebouwing aan De Streek en het Kolderveen en anderzijds de nieuw te bouwen woningen onbebouwd blijft;
 2. qua bebouwingsstructuur wordt aangesloten bij de bestaande inmiddels gerealiseerde nieuwbouw;
 - c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- om de ontwikkeling aan de hand van voornoemde wijzigingsbevoegdheid juridisch-planologisch te kunnen regelen, het wijzigingsplan "Terwispel - Woonuitbreiding Kolderveen" is opgesteld;
- de bestemmingswijziging in het bijgevoegde wijzigingsplan (NL.IMRO.0086.14BPWKolderveenII-0301) nader wordt onderbouwd;
- wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met wettelijke overlegpartners heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het wijzigingsplan "Terwispel - Woonuitbreiding Kolderveen";
- gelet op het bepaalde in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 3:16 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een ontwerp wijzigingsbesluit, met bijbehorende stukken, vanaf 28 december 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

- de twee zienswijzen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen Woonuitbreiding Kolderveen en voorzien van een gemeentelijke reactie;
- de twee zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot een aanpassing van de juridisch bindende regels van het wijzigingsplan;
- er sprake is van een aantal ambtshalve wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding) van het wijzigingsplan (beschreven in de Nota Zienswijzen Woonuitbreiding Kolderveen);
- de gemeente, als initiatiefnemer en eigenaar van de betreffende gronden, de kosten van het wijzigingsplan draagt, waarbij het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van bouwkaarten. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd' als bedoeld in art. 6.12 lid 2 onder a Wro, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is;
- in dat kader de raad op 22 april 2023 heeft besloten de "Grondexploitatie Terwispel Kolderveen fase 2" vast te stellen;

gelet op artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan "Terwispel Kom";

met gebruikmaking van de ondergrond BGT en BRK 05-09-2022;

BESLUITEN

1. de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Kolderveen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Terwispel Kom" overeenkomstig artikel 3.5, in samenhang met artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen voor de gronden gelegen binnen het plangebied van de bij dit besluit behorende gewaarmerkte verbeelding;
3. Het wijzigingsplan "Terwispel - Woonuitbreiding Kolderveen" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.14BPWKolderveenII-0301) ongewijzigd vast te stellen.

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Sandra van 't Hooge

de burgemeester,

Andries Bouwman

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Kolderveen;
2. Wijzigingsplan "Terwispel - Woonuitbreiding Kolderveen" (NL.IMRO.0086.14BPWKolderveenII-0301).

Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Kolderveen

Het ontwerp wijzigingsplan Terwispel – woonuitbreiding Kolderveen heeft van 28 december tot en met 7 februari ter inzage gelegen. Een ieder heeft de gelegenheid gehad zienswijzen over het plan in te brengen. Door het Wetterskip Fryslân en door een particuliere belanghebbende zijn zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen en onze reacties daarop zijn verzameld in deze 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. De zienswijzen hebben in enkele gevallen geleid tot aanpassingen in het plan. Ook hebben wij enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze staan tevens beschreven in de Nota.

Zienswijze 1 DAS Rechtsbijstand namens een particulier

A. De calamiteitenontsluiting is niet opgenomen op de verbeelding. Deze vervalt niet na de bouwfase. Borging in het BP is noodzakelijk.

De wijzigingsbepalingen van het moederplan bepalen dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)' al dan niet in combinatie met de bestemmingen '[Groen](#)', '[Verkeer - Verblijf](#)' en/of '[Water](#)'.

Ter plaatse van de calamiteitenontsluiting wordt de bestemming Groen toegepast. De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- bebossing;
- wegen en paden;
- speelvoorzieningen;

De bestemming Groen kan ook een calamiteitsontsluiting en bouwontsluiting bevatten. Daarom hoeft deze niet apart bestemd te worden.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan

B. De ontsluiting is in strijd met afspraken. De ontsluiting is illegaal.

Bij nadere toelichting is duidelijk geworden dat bedoeld wordt op afspraken uit het verleden waarbij zou zijn toegezegd dat er geen ontsluiting op het Kolderveen zal komen.

Aan deze toezegging zullen wij tegemoet komen. Er zal geen sprake zijn van een reguliere ontsluiting op het Kolderveen, enkel een ontsluiting ten behoeve van bouwverkeer en uitsluitend tijdens de bouwphase van het plan. Nadien zal deze afgesloten worden voor auto's door middel van een paaltje met slot. Enkel in geval van calamiteiten zal de ontsluiting door hulpvoertuigen worden gebruikt. De toezegging is middels deze beantwoording voldoende geborgd. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

C. Is de periode van openstelling van de calamiteitenontsluiting t.b.v. de bouw 3 jaar, of alleen tijdens het bouwrijp maken van het terrein?

De ontsluiting zal tijdens de volledige bouwperiode beschikbaar zijn ten behoeve van bouwverkeer. De toegang via 't Feantsje en de Skarlannen is ongeschikt voor zwaar verkeer. Het bouwverkeer zal middels bebording worden geleid vanaf de Bûtewei naar het Kolderveen en vice versa.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

D. Groen aan de noordzijde. Een voorwaardelijke verplichting is gewenst. Een buffer van 15m breed naar omwonenden wordt voorgesteld.

Aan de noordzijde van het plan is een groenvoorziening met speelweide voorzien. Dit perceeltje maakt ook deel uit van de landschappelijke inpassing. Wij kunnen ons voorstellen dat storende lichtbundels van auto's naar het noorden kunnen schijnen. Daarom zullen wij de noordzijde van het veldje inrichten met een groenstrook, voorzien van zeer dichte onderbegroeiing. Een breedte van 15m achten wij onevenredig in dit verband. De helft moet volstaan om een dichte begroeiing te kunnen realiseren.

Het groenplan zal als bijlage worden toegevoegd aan de regels. De uitvoering hiervan zal met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd.

E. Stikstof. De norm wordt wellicht overschreden. Wie controleert en handhaaft?

Er is een Aeriusberekening gemaakt en opgenomen in de toelichting. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de norm. De stikstofnormen zijn een gevolg van de zorg voor kwetsbare natuurgebieden. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming. De Provincie Fryslân is het bevoegde gezag. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2 Wetterskip Fryslân

Op 8 februari 2024 ontvingen wij een zienswijze van het Wetterskip Fryslân. De termijn voor het indienen van een zienswijze sloot op 7 februari 2024. Wij hebben toegezegd de zienswijze desondanks mee te zullen nemen in het vervolg van de procedure.

In het kader van het Watertoetsproces is op 3 maart 2022 via de digitale watertoets een wateradvies afgegeven voor dit ruimtelijke plan. Op 4 april 2022 is een aanvullend wateradvies gegeven.

A. In het wateradvies staan de waterbelangen aangegeven die van toepassing zijn op het plan en vragen wij dit te borgen in het bestemmingsplan.

Het wateradvies is opgenomen in de waterparagraaf van de toelichting. Wij hebben de waterparagraaf naar aanleiding van de zienswijze nog iets verduidelijkt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

B. Voor de woningbouw zal het terrein opgehoogd worden. Vanwege slappe lagen in de ondergrond zal hierbij rekening gehouden moeten worden met zakking. Wij adviseren om het vloerpeil van de nieuwe woningen minimaal op de zelfde hoogte aan te leggen als de naastgelegen bestaande bebouwing.

Dit betreft een aandachtspunt in de uitvoeringsfase. De bepaling van het vloerpeil berust bij ons college. Wij zullen ervoor zorgdragen dat de vloerpeilen op voldoende hoogte worden aangebracht.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

C. Vanwege de woninguitbreiding is mogelijk aanpassing van duikers en slootprofielen nodig. Hierover vindt afstemming plaats tussen gemeente en waterschap.

Het aanpassen van slootprofielen en duikers gebeurt in nauw overleg met het Wetterskip

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

D. Verder is het belangrijk dat de nieuwe en bestaande sloten bereikbaar zijn voor onderhoud. In het plan is hiervoor een onderhoudspad langs de nieuwe sloot opgenomen. Bij de bestaande sloten hiervoor rekening houden met de beplanting.

Wij zullen zorgdragen voor een goede bereikbaarheid van de sloten. In het verkavelingsplan is reeds een vrije onderhoudsstrook opgenomen van 5m breedte, ook ter plaatse van de bestaande sloot.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ambtelijke wijzigingen

A. Verbeelding

De plancontour is aan de zuidoostzijde aangepast, zodat deze volledig valt binnen het wijzigingsgebied.

De maximale woningaantallen zijn aangepast aan de Aeriusberekening en de voorwaardelijke bepaling in art 8.1.

B. Regels

De fasering van de bouw van de woningen wordt aangepast. Daarom zijn ook de voorwaardelijke bepalingen in art 8.1 aangepast.

Flexibilisering is aangebracht in art 8.1 voor het geval het wettelijke kader inzake stikstof wijzigt.

C. Toelichting

Er zijn tekstele aanpassingen in de toelichting aangebracht:

- 1.1 Aangepast vanwege gewijzigde afspraken tussen initiatiefnemer en college.
- 2.2 Gecorrigeerd naar verkavelingsplan (27 woningen)
Calamiteitenontsluiting wordt afgesloten na bouwfase
- 2.3 Cul-de-sac is vervallen
- 3.2 Meldingsplicht voor ontgroning
- 3.3 Beeldkwaliteitsplan welstand nog vast te stellen
- 4.2 Nader ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd
- 4.5 Zienswijze Wetterskip betrokken bij de waterparagraaf
- 5.2 Borging landschappelijke inpassing is opgenomen in de Regels
- 6.1 Herschreven vanwege gewijzigde afspraken tussen initiatiefnemer en college.