

RAADSVOORSTEL
MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 11 december 2023
Agendapunt	: 8
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Fugelliet Noord
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 7 november 2023

Voorstel

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ureterp - Fugelliet Noord vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Ureterp - Fugelliet Noord" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.16.BPFugellietNoord-0301) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlage bij dit raadsbesluit.
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om een reeds beoogde woningbouwontwikkeling in de plannen Ureterp-Kom en Ureterp Sportvelden aan de noordkant van het dorp Ureterp mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan kunnen 28 woningen worden gerealiseerd.

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. 0086382145 d.d. 18 juli 2023).

Wettelijk vooroverleg

Een concept van het ontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners. Dit heeft geleid tot een nadere toelichting in het ontwerpbestemmingsplan op de woningbouw en de wijze waarop die zich verhouden tot de Woondeal van regio Zuidoost Fryslan is de woningbehoefte nader onderbouwd en is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de bomenstructuur te handhaven. Dit is beschreven in het bestemmingsplan in hoofdstuk 6 onder 6.1 van de toelichting op dit plan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 7 september 2023 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 drie zienswijzen op het voorliggende bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn gebundeld in de Reactienota en geven 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, ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling vastgelegd die de mogelijkheid biedt om met behoud van landschappelijke en milieuhygiënische kwaliteiten invulling te geven aan een woningbouwlocatie waar 28 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 *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. Daarnaast hebben de initiatiefnemers voorafgaand aan de planvorming overleg gevoerd met omwonenden over het planvoornemen en het ruimtelijk inrichtingsplan. In het kader van de formele procedure zijn er, zoals in de inleiding vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn voorzien van commentaar beschreven in de Reactienota die als bijlage bij het besluit is opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 *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.

3.1 *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. Wanneer 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 dat er afspraken zijn gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte, vergoeding van gemeentelijke kosten en een planschadeverhaalovereenkomst. Hierdoor kan vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende geborgd.

Kanttekeningen

1. *Er zijn zienswijzen ingediend*

De ingediende zienswijzen zijn beargumenteerd en geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De mogelijkheid dat een indiener van een zienswijze in beroep gaat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan dient als kanttekening bij het plan te worden vermeld.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten (waaronder eventuele planschade) zijn voor rekening van de ontwikkelaar en hierover zijn afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

SDG's

De ontwikkeling van de locatie Fugelliet Noord leidt tot een kwalitatieve woningbouwlocatie in Ureterp en draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzaam ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam. Dit plan draagt bij aan adequate, veilige en betaalbare huisvesting.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Ureterp – Fugelliet Noord" met bijlagen (0086390745);
2. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ureterp – Fugelliet Noord (0086420134);
3. Raadsbrief (0086382145).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Zienswijze Veiligheidsregio Brandweer Fryslân
2. Zienswijze Tennisvereniging Oerterp
3. Zienswijze Provincie Fryslân

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar : Bauke Zwaagstra
Telefoonnummer :
Emailadres : bauke.zwaagstra@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 11 december 2023
Agendapunt : 8
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Ureterp - Fugelliet Noord

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023,

overwegende dat ,

het ontwerpbestemmingsplan "Ureterp – Fugelliet Noord" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 7 september 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen opgenomen in de Reactienota en voorzien van commentaar en niet hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan;

tussen de ontwikkelaar en de gemeente Opsterland een anterieure overeenkomst is opgemaakt en ondertekend;

daardoor voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

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

besluit:

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ureterp - Fugelliet Noord vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Ureterp - Fugelliet Noord" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.16.BPFugellietNoord-0301) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlage 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 11 december 2023.

De griffier,

Laura Meijer

De voorzitter,

Andries Bouwman

Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ureterp – Fugelliet Noord

Er zijn tijdens de ter inzage termijn een drietal reacties ontvangen die als zienswijze kunnen worden aangemerkt, vanwege de tijdige ontvangst ontvankelijk zijn en betrokken worden bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Ureterp Fugelliet Noord.

De zienswijzen zijn ontvangen op:

- A. 25 september 2023 ; Veiligheidsregio Brandweer Fryslân
- B. 26 september 2023 ; Tennisvereniging Oerterp
- C. 27 september 2023 ; Provincie Fryslân

Inhoud bezwaren

A. Veiligheidsregio Brandweer Fryslân

Vanuit de Wet veiligheidsregio's attendeert de indiener op omgevingsveiligheid en brandweezorg en vraagt om in het plan een brandkraan te realiseren

Gemeentelijke reactie.

Het advies van de Veiligheidsregio zal worden opgenomen in de toelichting op het plan. Ter uitvoering van het advies zal door de ontwikkelaar in overleg met Brandweer Fryslân een locatie worden gezocht waar een brandkraan wordt aangelegd. De borging hiervan is geregeld in de afspraken die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gemaakt in de anterieure overeenkomst. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan de zienswijze.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Tennisvereniging Oerterp

De tennisvereniging vraagt in de zienswijze aandacht voor de eerdere contacten met de gemeente over een erfpachtconstructie dan wel een overdracht van het eigendom van de gronden onder het tenniscomplex, waarbij ook de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde tennisbaan onderwerp van gesprek was. De tennisvereniging wijst op de mogelijke gevolgen van de woningbouw in relatie tot de wens van de vereniging om een vierde tennisbaan te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Er is gelet op de eerder contacten tussen de tennisvereniging en gemeente een gesprek gevoerd waarbij is bevestigd dat de onderhavige woningbouwontwikkeling geen belemmering vormt voor de wens van de vereniging om op termijn een vierde tennisbaan te realiseren. Hoewel de bijgevoegde tekening uit gaat van een locatie pal naast de Griene Leane is besproken of die ontwikkeling van een vierde baan op deze plek voor de vereniging de beste optie is. De gemeente heeft aangegeven dat er ook voldoende ruimte is te vinden aan de zuidzijde van de toegangsweg waarmee de wens van de vereniging voor een vierde baan op termijn kan worden gehonoreerd. In alle gevallen is de eerste stap voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de tennisvereniging dat de gesprekken over erfpacht of eigendomsverzekering van de ondergrond een vervolg krijgen. Met de toezegging dat daarbij de mogelijkheid voor een vierde tennisbaan uitgangspunt is, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de tennisvereniging.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Provincie Fryslân

Gedeputeerde Staten wijzen in hun zienswijze op de gemaakte afspraken in het kader van de Woondeal Zuidoost Fryslân. In reactie op het overlegadvies van GS is gewezen op de status van dit plan als 'Sleutelproject' maar er is in het ontwerp onvoldoende gemotiveerd dat de te realiseren woningen ook daadwerkelijk aansluiten bij de definitie van sleutelproject. Daarbij zal moeten worden onderbouwd dat met dit plan uitvoering wordt gegeven aan de realisatie van 18 corporatiewoningen en 8 betaalbare koopwoningen.

Gemeentelijke reactie

Het plan Fugelliet noord is in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd als sleutelproject met de intentie hier 30 woningen te realiseren. Zoals de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân aangeeft zijn sleutelprojecten projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen) in relatie tot de autonome behoefte waarvan partijen vinden dat we daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bouw van vier vrijstaande woningen, acht twee-onder-een-kapwoningen en 16 levensloopbestendige rijwoningen (ook uitgangspunt van de Regionale woondeal zuidoost Fryslân). Intentie is om de twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen te realiseren in de categorie 'betaalbaar' zoals dat is opgenomen in de Regionale woondeal zuidoost Fryslân. Over het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (30% van 530 woningen) in de gemeente Opsterland worden in de prestatieafspraken met de corporaties nadere afspraken gemaakt over de locaties waar deze sociale huurwoningen te realiseren. De enge vertaling dat in elk sleutelproject 30% sociale huur en 40% betaalbaar gebouwd moet worden staat nergens in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd. De gemeente Opsterland is van mening dat met het beoogde bouwprogramma in ruime mate tegemoet wordt gekomen aan het leveren van een bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen die we gezamenlijk met Rijk en de provincie Fryslân in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân hebben geformuleerd. De realisatie van de in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde sleutelprojecten is opgenomen in de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Opsterland. Ook zijn de uitgangspunten van de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân opgenomen in de op 18 september 2023 vastgestelde Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'. Deze is aan uw college voorgelegd met de vraag of deze afspraken in lijn zijn met uw Omgevingsverordening.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen niet over te nemen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.