

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2021 / Z295325-2020
Raadsvergadering d.d.	: 13 januari 2022
Portefeuillehouder	: E. Hanemaaijer
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Romte
Naam opsteller	: P.W. Rienstra (E-mail: p.rienstra@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3
Begrotingswijziging	: nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De bestemming Dienstverlening van het perceel aan de Fonteinstrjitte 3 in Holwerd te wijzigen van Dienstverlening naar Wonen.
2. Met de reactie zoals opgenomen in de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3 op de ontvangen zienswijze en de wijzigingen naar aanleiding hiervan in te stemmen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het ontwerpbestemmingsplan met wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3 (zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1970.BpHwFonteinstr3-VG01) vast te stellen.
5. De toelichting met wijzigingen zoals opgenomen in de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3 vast te stellen.

Inleiding

Naar aanleiding van een verzoek van de heer H.J. v.d. B. (hierna: initiatiefnemer) is door ons college het bestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3 voorbereid. In het verzoek vroeg initiatiefnemer om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel aan de Fonteinstrjitte 3 in Holwerd (hierna: plangebied).

Het voor de gronden binnen het plangebied geldende bestemmingsplan is het plan Doarpen. Op grond hiervan zijn de gronden bestemd als Dienstverlening. Hiermee zijn de gronden bestemd voor dienstverlening: "het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden". Initiatiefnemer vroeg om de bestemming te wijzigen naar Wonen om hier het gebruik voor wonen mogelijk te maken.

Om de bestemming van de gronden binnen het plangebied te wijzigen, moet door uw raad een bestemmingsplan worden vastgesteld. Op 25 mei 2021 heeft het college besloten om het ontwerp hiervan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Op grond hiervan heeft het ontwerpplan in de periode van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Naar aanleiding hiervan is er één zienswijze ontvangen. Deze is in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteinstrjitte 3 samengevat. Hierin is ook een reactie gegeven op de in de zienswijze opgenomen opmerkingen op het plan. Dit is het einde van de voorbereidingsprocedure.

Op basis van de uitgevoerde voorbereidingsprocedure en de resultaten hiervan kan uw raad een besluit nemen over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening van het plangebied en omgeving door het mogelijk maken van (ruimtelijke) ontwikkeling.

Argumenten

1.1. Deze (ruimtelijke) ontwikkeling kan bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening
Uit het verzoek dat ons college van initiatiefnemer heeft ontvangen blijkt dat hij een ander gebruik van de gronden en bouwwerken in het plangebied wil maken dan het bestaande gebruik en het gebruik dat op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Hieruit blijkt dan ook dat een ruimtelijke ontwikkeling

in het plangebied voor initiatiefnemer wenselijk is. Zoals onder Inleiding is opgemerkt wil initiatiefnemer hiervoor de bestemming (laten) wijzigen en moet hiervoor een bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Hierin is samengevat bepaald dat 'de raad een bestemmingsplan vaststelt, waarbij voor een goede ruimtelijke ordening de gronden een bestemming krijgen en bij die bestemming regels worden opgenomen'.

In de Wro is niet een omschrijving opgenomen van wat een goede ruimtelijke ordening is. In de Memorie van Toelichting bij de Wro is opgemerkt dat een goede ruimtelijke ordening:

- “al een halve eeuw geleden is [. . .] verwoord als het leiding geven bij de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied teneinde het ontstaan van een voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel te bevorderen”;
- “dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dat wil zeggen dat niet alleen het verschaffen van voldoende ruimte voor allerlei maatschappelijke functies [. . .] in de beleidsafweging moeten worden betrokken, maar ook het gebruik dat daarvan wordt gemaakt. Ook bij de vormgeving van de fysieke ruimte kunnen [. . .] eisen worden gesteld aan het gebruik van de ruimte. Die eisen krijgen een wisselende nadruk, afhankelijk van de aard van het gebied, van de problematiek die aan de orde is, en van maatschappelijke opvattingen over de kwaliteit van de omgeving. Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van een bepaald gebied [. . .] komt derhalve tot stand na afweging van alle ruimtelijke relevante belangen.” Daarbij is ook opgemerkt dat “het meest doelmatige gebruik” onderdeel is van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het bestemmingsplan op verzoek van initiatiefnemer is voorbereid, is te stellen dat de wijziging van de bestemming bijdraagt aan voldoende ruimte voor een maatschappelijke functie waar behoefte aan is. Deze behoefte kan “het meest doelmatige gebruik” van de gronden en bouwwerken zijn. Na de door uw raad te maken belangenafweging kan met het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook sprake zijn van “een voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel”. In deze zin is er dan sprake van een goede ruimtelijke ordening door de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.1. Er is een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen die aanleiding geeft voor een wijziging

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet een ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage liggen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hiervoor in de periode van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ontvangen. In de Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3 is (een samenvatting van) de zienswijze en een reactie hierop opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de nota (zie bijlage 1). Samengevat is de reactie dat voor het te plaatsen geluidscherm een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) nodig is om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in juridische zin te waarborgen.

2.2. Er heeft een ambtelijke beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden die aanleiding geeft voor een wijziging

In de voorbereiding op het vast te stellen bestemmingsplan heeft ook een ambtelijke beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De resultaten van deze beoordeling zijn opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3. Ook hiervoor wordt verwezen naar de nota. Samengevat blijkt uit de beoordeling dat de in het ontwerpplan opgenomen regels om voldoende parkeermogelijkheden te waarborgen niet voldoende zijn en een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.

3.1. Er wordt een bouwplan mogelijk gemaakt maar het verhalen van kosten kan achterwege worden gelaten

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) mogelijk is. Een exploitatieplan is gericht op het verhalen van kosten, die de gemeente maakt om een bouwplan mogelijk te maken. Dit moet wanneer voor het mogelijk maken van dat bouwplan het vaststellen van een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk instrument) nodig is. Op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan is in beginsel dan ook nodig.

Uw raad kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro in samenhang met afdeling 6.2 van het Bro besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer de te maken kosten, de kosten zijn die samenhangen met het op- en vaststellen van een bestemmingsplan voor het betreffende exploitatiegebied. De voor de gemeente te maken kosten hangen samen met het op- en vaststellen van het bestemmingsplan. Uw raad kan dan ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Omdat de kosten voor het op- en vaststellen van het bestemmingsplan op grond van de Legesverordening 2021 voor initiatiefnemer zijn, wordt uw raad voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen. Daarbij is met initiatiefnemer een zogenoemde verhaalsovereenkomst gesloten op grond waarvan ons college een mogelijke tegemoetkoming in de schade door “inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak” zoals bedoeld in de Wro door het vaststellen van het bestemmingsplan kan verhalen op initiatiefnemer.

4.1. Een bestemming Wonen (voor één woning) hier past binnen het (woon)beleid van de gemeente

Op 21 januari 2021 is de Woonvisie Noardeast-Fryslân 2020-2025 door uw raad vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de Dorpenatlas. Hierin is onder andere informatie opgenomen over de ontwikkeling van het aantal inwoners van de dorpen. Ook is informatie over de woningvoorraad opgenomen. Op basis van deze informatie zijn in de atlas ook adviezen opgenomen voor de bouw van woningen in de dorpen. Voor Holwerd zijn onder andere de volgende adviezen opgenomen:

- “geef ruimte aan maatwerk”;
- “de bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (grotendeels vooroorlogs) en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen”;
- “gebruik het [Afwegingskader voor woningtoevoeging in de ANNO-gemeenten] bij het ontwikkelen van nieuwe plannen”.

Het Afwegingskader voor woningtoevoeging in de ANNO-gemeenten (hierna: Afwegingskader) is opgesteld om ruimte te bieden aan initiatieven voor de bouw van woningen die passen bij de woningbehoefte en het woonbeleid van de gemeente(n). De bedoeling hiervan is om initiatiefnemers snel duidelijk te kunnen maken of hun initiatief kans van slagen heeft of welke aanpassingen mogelijk zijn om die kans groter te maken. In het Afwegingskader is als “afweging vooraf” het volgende opgemerkt. “Plannen voor woningbouw vallen bij voorkeur binnen de bestaande bebouwde kom. Alleen als te onderbouwen is dat binnen de bebouwde kom niet in de behoefte kan worden voorzien, is fysieke uitbreiding van het dorp mogelijk.”

Het plangebied ligt in het (bestaand) stedelijk gebied van Holwerd. De woning die op grond van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, staat dan ook binnen de “bestaande bebouwde kom” zoals bedoeld in het Afwegingskader.

Met het gebruik van het bestaande hoofdgebouw als woning is er sprake van een ‘netto toevoeging aan de woningvoorraad’. Hierover heeft ons college het volgende overwogen. Het wijzigen van de bestemming naar Wonen past binnen een trend van het ‘vergelen’ van dorpskernen. Dit is bijna niet te voorkomen doordat er veelal geen invulling kan worden gevonden binnen een bedrijfsbestemming. Daarbij is in Holwerd ruimte voor groei en omdat het hier gaat om een herbestemming, kan deze groeipotentie worden ingezet.

4.2. Het bestemmingsplan sluit inhoudelijk aan op het geldende bestemmingsplan en het laatste (ruimtelijk) beleid

Voor het opstellen van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat de in het plan opgenomen bestemming Wonen inhoudelijk aansluit op de bestemming Wonen van het geldende plan. Daarbij zijn ook de laatste (ondergeschikte) wijzigingen in het ruimtelijk beleid verwerkt. Hiermee is de samenhang in het (ruimtelijk) beleid gewaarborgd.

4.3. De ontvangen zienswijze en ambtelijke beoordeling geeft aanleiding voor het met wijzigingen vaststellen van het plan

Zoals opgemerkt is er één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en heeft er in de voorbereiding op het vast te stellen bestemmingsplan ook een ambtelijke beoordeling van het ontwerpplan plaatsgevonden. Op basis hiervan zijn aanpassingen van de regels en verbeelding nodig. Voor een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrijtte 3. Het aangepaste plan is opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel.

5. De ontvangen zienswijze geeft aanleiding voor het met wijzigingen vaststellen van de toelichting

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 van het Bro ‘gaat een (ontwerp)bestemmingsplan vergezeld van een toelichting’. Een bestemmingsplan betreft de verbeelding en regels van het plan en de toelichting is daar in die zin geen onderdeel van.

Zoals opgemerkt is er één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en heeft er in de voorbereiding op het vast te stellen bestemmingsplan ook een ambtelijke beoordeling van het ontwerpplan plaatsgevonden. Op basis hiervan is ook een aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan nodig.

Voor een overzicht van de aanpassing wordt verwezen naar Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

De met de voorbereiding van het bestemmingsplan samenhangende investeringen voor de gemeente vallen binnen het budget van het team Romte II. Zoals opgemerkt onder Argumenten, onder 3.1 zijn de kosten voor het op- en vaststellen van het bestemmingsplan op grond van de Legesverordening 2021 voor initiatiefnemer.

Ook is opgemerkt dat door het vaststellen van het bestemmingsplan er sprake kan zijn van schade door “inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak” zoals bedoeld in de Wro. Op aanvraag moet het college een tegemoetkoming in deze schade geven aan de persoon die deze schade lijdt. Omdat het bestemmingsplan op verzoek van initiatiefnemer is voorbereid (en mogelijk wordt vastgesteld) is in mei 2021 op grond van de Wro met initiatiefnemer een zogenoemde verhaalovereenkomst gesloten om de tegemoetkoming in de schade op hem te kunnen verhalen.

Vervolg en planning

Wanneer uw raad in overeenstemming met het voorstel besluit, wordt hiervan in overeenstemming met artikel 3.8, lid 4 van de Wro zes weken na de vaststelling kennis gegeven. Hiervoor wordt een kennisgeving (zie bijlage 3) geplaatst in het gemeenteblad. Ook zal de kennisgeving elektronisch plaatsvinden.

Het besluit met het vastgestelde bestemmingsplan wordt vanaf de dag na de kennisgeving voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen – behalve die (rechts)persoon die geen belanghebbende is bij het besluit en die geen zienswijze heeft ingediend – beroep en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen beroep indienen.

Het besluit treedt in werking op de dag na hiervoor bedoelde periode, behalve als er ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dan treedt het besluit pas in werking na de beslissing over de voorlopige voorziening wanneer deze niet wordt getroffen of na de beslissing over het beroep wanneer de voorlopige voorziening wel wordt getroffen.

Communicatie + Participatie

De hiervoor onder Uitvoering bedoelde kennisgeving wordt geplaatst wanneer uw raad in overeenstemming met het voorstel besluit.

Op grond van artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht wordt ook de indiener van de zienswijze zo snel als mogelijk na de kennisgeving van het besluit van uw raad hiervan op de hoogte gebracht. Ook (de adviseur van) de initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3
2. Vast te stellen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3
3. Kennisgeving van besluit met wijzigingen vastgestelde bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3

Dokkum, 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De bestemming Dienstverlening van het perceel aan de Fonteinstrjitte 3 in Holwerd te wijzigen van Dienstverlening naar Wonen.
2. Met de reactie zoals opgenomen in de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3 op de ontvangen zienswijze en de wijzigingen naar aanleiding hiervan in te stemmen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het ontwerpbestemmingsplan met wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3 (zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1970.BpHwFonteinstr3-VG01) vast te stellen.
5. De toelichting met wijzigingen zoals opgenomen in de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte Nota zienswijzen bestemmingsplan Holwerd – Fonteintstrjitte 3 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 13 januari 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer