

Riedsútstel

Ried	: 15 september 2022
Agindapunt	: 5
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, Ro en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. H. Nijenhuis, dhr. J. Kok
Taheakke	: 1. Notitie zienswijzen bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 2. Exploitatieberekening Ryptsjerk De Túnen II 3. Het ontwerp-bestemmingsplan
Saak- en stiknûmer	: RBP2019-00022 / S2022-09780

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Ryptsjerk 2022

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De tegen het bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 ingediende zienswijzen overeenkomstig de inhoud van de zienswijzennota (bijlage 1) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzennota Bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 voor het overige vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 met imro-code NL.IMRO.0737.07BPVI ongewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie overeenkomstig bijlage 2 vast te stellen en het complex dorpsuitbreiding Ryptsjerk – De Túnen II te openen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

Het bestemmingsplan "Ryptsjerk 2022" heeft ter inzage gelegen vanaf 21 april tot en met 2 juni 2022. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen die ontvankelijk zijn. De zienswijzen zijn beoordeeld en van commentaar voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan anders vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Het openen van een complex binnen de bouwgrondexploitatie is ook een bevoegdheid van de raad. De raad is eveneens bevoegd geen exploitatieplan vast te stellen (geregeld in artikel 6.12 Wro).

Ynlieding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ryptsjerk 2022" is een conserverend plan. Dat betekent dat de huidige situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hier zijn de volgende redenen voor:

1. De geldende plannen zijn technisch verouderd. In de nieuwe plannen zijn basisregels opgenomen om zoveel mogelijk te uniformeren en maatwerk te leveren waar dit nodig is maar ook om meer mogelijk te maken;
2. Het huidige bestemmingsplannen zijn alleen als pdf-bestand in te zien en niet digitaal.

Naast het conserverende karakter maakt het plan het mogelijk dat 9 woningen gebouwd kunnen worden aan de Túnen, verdeeld over twee locaties.

Histoarje

-

Te berikken effect

Met dit plan wordt de ter plaatse geldende bestemmingsplannen geactualiseerd.

Argumenten

1. Actualisering van de bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in onze gemeente. In Ryptsjerk wordt nog gewerkt met verouderde planvoorschriften. De set standaardplanvoorschriften die nu wordt toegepast is doorontwikkeld en verruimd en wordt nu ook voor Ryptsjerk geldend, zodat minder vaak met afwijkingsvergunningen hoeft te worden gewerkt.

2. Raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan

Door het plan digitaal beschikbaar te maken wordt per locatie de bestemmingsplaninformatie raadpleegbaar. Dat geldt straks ook als het plan in het kader van de Omgevingswet als tijdelijk omgevingsplan wordt ingelezen in het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

3. Aanpassingen in het plan

Naast de actualisering en modernisering is dit ook het moment om kleine aanpassingen en correcties in het plan te verwerken.

4. Aanmaken grondexploitatiecomplex

Overeenkomstig de "Nota grondbeleid 2020 – 2024" (hoofdstuk 8) moet voor in exploitatie te nemen gronden een grondexploitatie door de raad worden vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans. Voor de dorpsuitbreiding Ryptsjerk - De Túnen II moet nu een grondexploitatiecomplex worden aangemaakt. Een exploitatieplan is niet nodig. De grondexploitatie is van de gemeente en de planrealisatiekosten worden via de grondprijs verhaald.

Alternativen

Wordt het bestemmingsplan niet vastgesteld, dan blijven de huidige verouderde en niet locatiegewijs raadpleegbare bestemmingsplannen gelden. Ook gelden de verruimde planvoorschriften dan niet voor Ryptsjerk. De bouw van 9 woningen is dan eveneens niet mogelijk.

Kanttekenings/risiko's

Tegen het besluit van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen kan beroep worden ingesteld.

Finânsjes

De te maken kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn bekostigd uit het budget voor externe advisering.

In het bestemmingsplan is ook een dorpsuitbreiding opgenomen voor de bouw van 9 woningen. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook een complex binnen de bouwgrondexploitatie geopend. Van de exploitatie is een berekening gemaakt, waarin alle kosten en opbrengsten zijn meegenomen. De totale kosten bedragen € 223.276 en de totale verkoopopbrengsten bedragen € 545.200. De verwachte winst bedraagt € 324.666 (eindwaarde).

De samenvatting van de exploitatieberekening is in bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd. Een bestemmingsplan kan aanleiding zijn voor nadeelcompensatie wanneer dit leidt tot waardevermindering van een onroerende zaak. Hiervoor bevat de Wro een eigen procedure met bijbehorende regels en voorwaarden.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Kommunikaasje

De indieners van de zienswijzen zijn voor de raadsbehandeling op de hoogte gesteld van de zienwijzennota en de inhoud van dit voorstel.

Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Yntegraliteit

Dit bestemmingsplan en de zienswijzennota is in samenwerking met de collega's van grondzaken, stedenbouw en volkshuisvesting opgesteld.

Previnsje

-

Gearwurking

-

Ferfolchtrajekt/ Evaluaasje

-

Burgum, 19 juli 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

mevr. H.M. van Gils

burgemeester,

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 juli 2022,
punt nummer: 5;

Beslút:

1. De tegen het bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 ingediende zienswijzen overeenkomstig de inhoud van de zienswijzennotitie (bijlage 1) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzennota Bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 voor het overige vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Ryptsjerk 2022 met imro-code NL.IMRO0737.07BPVI ongewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie overeenkomstig bijlage 2 vast te stellen en het complex dorpsuitbreiding Ryptsjerk – De Túnen II te openen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 15 september 2022.

De griffier,

Mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. drs. L.J. Gebben