

Raadsvoorstel

Vergadering	: 13 juli 2017
Agendapunt	: 10
Status	: Besluitvormend
Programma	: (10) Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	: G.H. Schippers
Behandelend ambt.	: Berend Pijlman / Henk Nijenhuis
E-mail	: bpijlman@t-diel.nl
Telefoonnummer	: (0511) 460 911
Zaak / Stuknummer	: RBP2013-0002 / S2017-11124

Aan de Raad.

Onderwerp

Notitie inspraak en overleg Aldtsjerk Foarút en de concept-welstandsnota

Korte inhoud

Het burgerinitiatief Aldtsjerk Foarút heeft geleid tot een voorontwerpbestemmingsplan waarbij de stichting Aldtsjerk Foarút de ingrediënten heeft aangedragen, de welstandsnota heeft opgesteld en de inspraak met dorpsbewoners zelf heeft gehouden. De stichting heeft de inspraaknotitie grotendeels zelf opgesteld. De overheidsreacties hebben wij van commentaar voorzien in de overlegnotitie.

Gezien de mogelijke consequenties van de overlegreactie van met name de provincie wordt de raad gevraagd om in te stemmen met het commentaar van het college op de overlegreactie. De provincie heeft in een nagezonden brief naar aanleiding van bestuurlijk overleg hun reactie van meer context voorzien.

Dit laat iets meer ruimte voor het verzoek van Stichting Aldtsjerk Foarút om met een alternatief plan voor alleen woningbouw te komen, mocht het overleg over zandwinning/recreatieplas niet tot een bevredigend resultaat leiden.

Naast dat de notitie inspraak en overleg informierend aan de raad wordt voorgelegd, wordt de raad gevraagd om in te stemmen met drie extra woningen ten opzichte van het uitgangspunt waarmee in februari 2016 is ingestemd.

Voorstel van het College

1. Instemmen met de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte overlegnotitie op het voorontwerpbestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút", waarin onder meer wordt aangegeven dat:
 - Het plan als geheel wordt uitgevoerd waarbij juridische borging plaatsvindt door de woningbouw te koppelen aan de aanleg van de recreatieplas via een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan.
 - De woningbouwcapaciteit van 23 woningen wordt gereserveerd voor Aldtsjerk in het nog op te stellen woningbouwprogramma in het kader van de in voorbereiding zijnde woonvisie.

- Het inrichtingsplan van de recreatieplas wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de borging plaatsvindt via een voorwaardelijke bepaling.
 - Het bedrag voor weidevogelcompensatie door de gemeente zal worden voldaan aan de provincie en zal worden teruggevorderd op de stichting Aldtsjerk Foarút middels een overeenkomst.
2. De bijgevoegde concept welstandsnota voor kennisgeving aannemen.
 3. De notitie inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan “Aldtsjerk Foarút” voor kennisgeving aannemen.

Bijlagen

- Overlegnotitie
- Inspraaknotitie
- Voorontwerp bestemmingsplan: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0737.10BP111-vo01>
- Voorontwerp welstandsnota
- Ingekomen reacties
- Motivatie 23 wooneenheden
- Brief Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d. 19 juni 2017

Toelichting

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút" en de concept-welstandsnota hebben van 20 januari tot 3 maart 2017 ter inzage gelegen. Het voorontwerpplan is opgesteld met de input van de initiatiefnemer, stichting Aldtsjerk Foarút. De concept-welstandsnota heeft de stichting zelf opgesteld. Het plan Aldtsjerk Foarút is een uitbreiding aan de noordzijde van Aldtsjerk van ongeveer 18 ha en is tot stand gekomen door een burgerinitiatief. Het plan maakt het volgende mogelijk:

- het aanleggen van een diepe recreatieplas (middels zandwinning) of een ondiepe recreatieplas;
- het bouwen van 20 woningen (10 starterswoningen en 10 woningen vrije sector);
- het bouwen van 3 woon-werklocaties (bij wijzigingsbevoegdheid);
- het bouwen/ plaatsen van 7 recreatieverblijven.

In deze fase van burgerparticipatie heeft de stichting Aldtsjerk Foarút zelf de inspraak gehouden (onderdeel van de burgerparticipatie). Aldtsjerk Foarút heeft de inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. Op de inspraakreacties die een gemeentelijk standpunt vragen, hebben wij commentaar gegeven. De overlegreacties van overheidsinstanties, te weten: de provincie, het wetterskip en gemeente Dantumadiel (DDFK) hebben wij samengevat en van commentaar voorzien.

Wat is het probleem?

De gemeente heeft bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan een faciliterende rol ingenomen. Hierbij is op twee punten afgeweken van de kaders die de raad in februari 2016 heeft vastgesteld, namelijk: de volgorde van uitvoering (eerst zandwinning dan woningbouw) niet planologisch borgen en het mogelijk maken van drie extra woningen. Uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met de wijziging ten opzichte van het aantal woningen (via directe bestemming).

Uit de overlegnotitie komen de volgende problemen naar voren:

Volgorde van uitvoering: De raad heeft in de raadsvergadering van februari 2016 hierover het standpunt ingenomen om pas na de zandwinning woningbouw toe te staan. Dit kan iets ruimer uitgelegd worden in de zin dat de aanleg van de recreatieplas vooraf moet worden gegaan aan het in gebruik nemen van de woningen. De enige manier om dit juridisch te borgen is via een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

De stichting Aldtsjerk Foarút legt de prioriteit bij woningbouw. Als de woningbouw moet wachten op de zandwinning leidt dat tot vertraging voor de woningbouw omdat zandwinning niet direct na het in werking treden van het bestemmingsplan los kan, er moet eerst worden voorbereid. Over de zandverkoop moet nog een overeenkomst worden gesloten. De afhankelijkheid van de woningbouw op de zandwinning kan door de kopende partij worden gebruikt om minder te bieden voor het zand.

De stichting Aldtsjerk Foarút heeft, onder andere tijdens de raadsvergadering van afgelopen mei, aangegeven dat zij het project niet kunnen ontwikkelen als de borging in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Omdat de borging ook door de provincie wordt vereist, heeft de stichting het initiatief genomen voor een bestuurlijk overleg met gedeputeerde Kielstra en wethouder Schippers. Dit overleg heeft tot een aantal afspraken geleid welke zijn vervat in de bijgevoegde ontvangen brief.

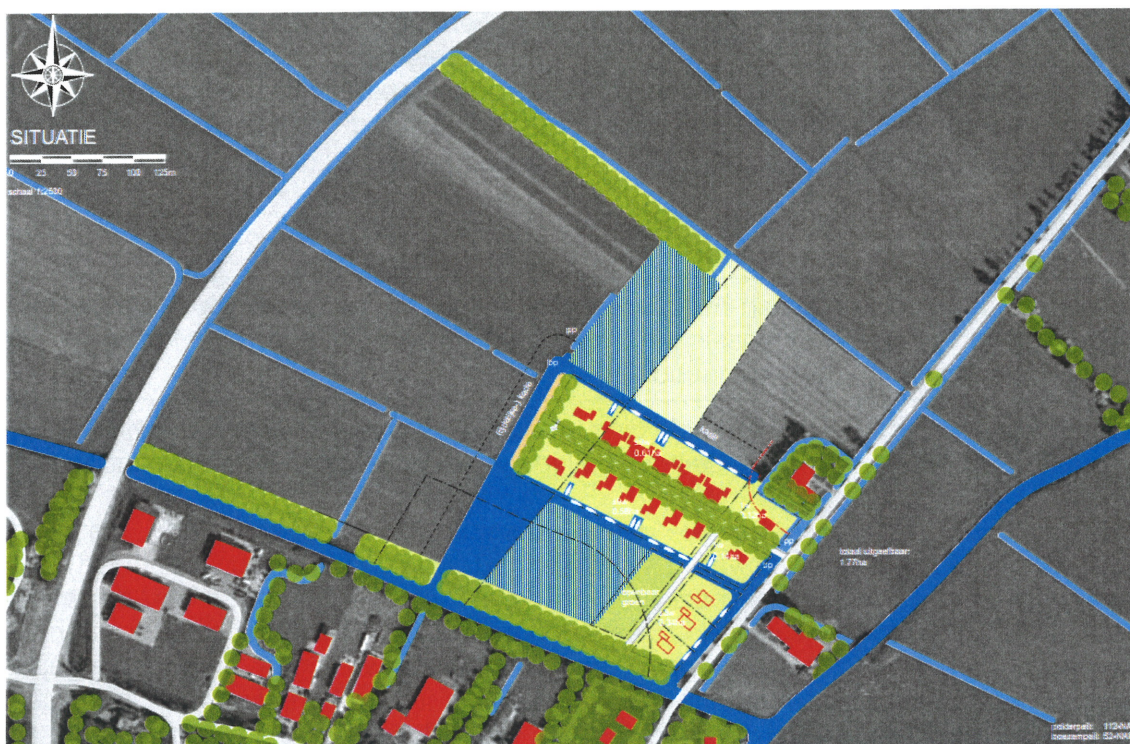
Bestuurlijk overleg

Op 29 mei jl. heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Provincie, Stichting Aldtsjerk Foarút en gemeente. De bestuurlijke afspraken die daarbij zijn gemaakt zijn beschreven in de brief van GS van 19 juni jl.

Belangrijke vaststelling is dat de brief niet leidt tot een wijziging van de overlegreactie. De brief moet worden gezien als aanvulling op de overlegreactie waarbij er ruimte wordt gecreëerd zodat de Stichting Aldtsjerk Foarút de mogelijkheid heeft om een alternatief plan open te houden dat alleen bestaat uit woningbouw (fase 1). Hierdoor ontstaat een betere onderhandelingspositie ten opzichte van de zandwinners waardoor de zandwinning financieel mogelijk wordt. In dat geval is het belangrijk zoals de brief aangeeft dat wordt voldaan aan de drie benoemde uitgangspunten; A. dat de ontwikkeling van de woningen aansluit op het stedelijk gebied, B. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en C. een oplossing wordt gevonden voor de recreatiewoningen.



Fragment planverbeelding Aldtsjerk Foarút met duiding van aandachtspunten van het alternatief plan



Indicatieve schets fase 1

- A) Door de drie woningen gericht op de Van Sminiaweg rechtstreeks te bestemmen ontstaat een verbinding met het dorp. Als tevens een goede ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd dan hoeft de aanleg van een recreatieplas niet meer te worden geborgd.
- B) De kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat voor het alternatieve plan de mogelijkheid tot landschappelijke inpassing wordt beperkt doordat er om het plan een kade moet worden aangelegd waarop geen beplanting gewenst is vanwege de waterkerende functie. Mocht deze beperking leiden tot een voor de provincie niet aanvaardbare landschappelijke inpassing dan zouden zij alsnog een zienswijze hierover kunnen indienen.

Op basis van de overlegreactie en de nadere bestuurlijke afspraken zijn twee opties mogelijk:

Variant A: In de planregels opnemen dat de woningen niet eerder in gebruik genomen mogen worden dan na de aanleg van de recreatieplas.

Variant B: In de planregels geen bepaling opnemen over de volgorde van uitvoering.

De raad heeft in de hoofdpz van februari 2016 variant A opgenomen. Dit behoeft dan ook geen verdere toelichting.

Toelichting variant B

In deze variant zal met woningbouw worden gestart. Dit kan gezien worden als fase 1. In variant B kan fase 1 ook het eindpunt zijn. De woonwijk zal dan als afgerond geheel landschappelijk ingepast worden. Ook bij dit kleine alternatief zal water in het plan komen met een open verbinding naar de Aldtsjerkster Feart. Voor de recreatiewoningen zal in dat geval in een later stadium gekeken worden hoe dat alsnog ontwikkeld kan worden.

Hoewel de intentie van de brief G.S. anders doet vermoeden blijft bij variant B het risico bestaan dat op basis van de ongewijzigde overlegreactie, de provincie alsnog op het ontwerpplan een zienswijze indient. De categorie 1 opmerking zijnde provinciale eis van de voorwaardelijke bepaling ter juridische borging van de gehele uitvoering van het plan is niet ingetrokken.

Conclusie

Gelet op de consistentie van het raadsvoorstel is de onderstaande opzet (afgezien van enkele tekstuele aanpassingen) inhoudelijk gelijk gebleven aan het voorstel zoals de raad op 18 mei is aangeboden.

Vanuit het perspectief dat het gehele plan in totaliteit, woningbouw en zandwinning / recreatieplas, wordt ontwikkeld stelt het college voor om te kiezen voor Variant A.

Verantwoording woningbouw: Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van 3 woningen extra (via wijzigingsbevoegdheid) en 3 recreatieverblijven minder ten opzichte van de oorspronkelijke kaders die de raad in februari 2016 heeft vastgesteld. In totaal kunnen er 23 woningen gebouwd worden. De provincie vraagt naar een verantwoording van deze woningen in een aangepast woonprogramma. Op dit moment is een woonvisie in voorbereiding waarin ook een woonprogramma zal worden opgenomen. De ontheffing die nodig zou zijn, is dat niet meer wanneer de woningen een rechtstreekse bestemming krijgen. Om tijd te besparen in de procedure zal er gekozen worden om de extra woningen rechtstreeks te bestemmen.

Ook voor de recreatiewoningen zal overigens een ontheffing moeten worden aangevraagd omdat Aldtsjerk niet is aangemerkt als recreatiekern. Hiervan kan mogelijk worden afgeweken wanneer de recreatiewoningen als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Inrichtingsplan: Het plan heeft invloed op de ruimtelijke uitstraling van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit van het plan moet daarom geborgd worden door middel van een inrichtingsplan.

Weidevogelcompensatie: De ontwikkeling ligt in een weidevogelkansengebied. Er gaat een gebied verloren voor weidevogels dat gecompenseerd moet worden door een bedrag te storten in het weidevogelcompensatiefonds. De provincie vergt dat de gemeente voor de vaststelling van het bestemmingsplan circa € 66.000 (afhankelijk van de beplanting rondom de recreatieplas) voldoet aan de provincie.

Overige aandachtspunten zijn:

De stichting Aldtsjerk Foarút heeft zelf een welstandsnota (laten) opstellen. De raad zal uiteindelijk de welstandsnota vaststellen. Het is daarom van belang dat de raad in kan stemmen met de wijze waarop de welstandsnota is opgesteld. De voorontwerp welstandsnota is bijgevoegd.

De inspraaknotitie kan ter kennisgeving worden aangenomen.

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Voor de leesbaarheid zal dezelfde volgorde als hiervoor worden aangehouden:

Volgorde van uitvoering: In het voorontwerpbestemmingsplan is niet een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarmee zekerheid wordt verkregen dat er een recreatieplas wordt aangelegd. De relatie van de woningbouw met het recreatiemeer vormde een van de dragers van het plan. Zonder recreatieplas staan de woningen midden in het landschap.

De provincie biedt ruimte voor een alternatief plan dat aansluit op het stedelijk gebied en waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd. De mogelijkheden om een alternatief plan aanvaardbaar in het landschap in te passen zijn beperkt.

Verantwoording woningbouw: Deze wijziging in het aantal woningen is doorgevoerd op verzoek van de stichting Aldtsjerk Foarút. Ook voor 20 woningen zou een verantwoording moeten worden aangevoerd. Door de aanstaande krimp staat het woningbouwbeleid onder druk waardoor de provincie meer stuurt op een evenwichtig woningaanbod.

Inrichtingsplan: Een ontwikkeling van deze schaal in het open landschap heeft invloed op de beleving van dat landschap. Er moet dus een plan komen waaruit blijkt dat de ontwikkeling kwalitatief goed wordt ingepast in het landschap.

Weidevogelcompensatie: Op grasland in het open landschap kunnen weidevogels nesten hebben. De ontwikkeling zal een deel van het weidevogelkansengebied verstoren. De verstoring heeft vooral te maken met de aanleg van rietkragen en aanplant van bomen. Vanuit die begroeiing zouden roofdieren de nesten kunnen leegroven.

Om de kwaliteit van de woningbouw te kunnen waarborgen is het door de stichting nodig geacht dat er een welstandsnota vastgesteld moet worden. De raad heeft de bevoegdheid om een welstandsnota vast te stellen.

Ook andere belanghebbenden hebben de kans gekregen om hun visie op de ontwikkeling naar voren te brengen. Dit heeft geleid tot de inspraaknotitie.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Volgorde van uitvoering: Door een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan op te nemen, zal de recreatieplas aangelegd moeten worden voordat de woningen gebruikt kunnen worden. De twee delen van het plan (woningbouw en zandwinning) kunnen dan niet afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld. Afzonderlijk van elkaar zijn zowel de woningbouw als de zandwinning financieel haalbaar. Voor de zandwinning wordt in dat geval uitgegaan van marktconforme zandprijzen.

Wanneer echter de recreatieplas verplicht moet worden aangelegd (ook zonder afname van zand) dan is de financiële haalbaarheid van de woningbouw afhankelijk van de zandwinning en is de zandwinning afhankelijk van de uiteindelijk overeen te komen prijs. Dat de marktconforme prijs geboden wordt, is niet zeker omdat er maar één afnemer is die het zand kan afnemen. Er moet namelijk gebruik gemaakt worden van het depot van Eeltjemeer omdat anders een uitgebreide m.e.r.-procedure doorlopen had moeten worden. Als de aanleg van een recreatieplas wordt verplicht én er geen overeenkomst over de zandwinning kan worden bereikt, is ook het woningbouwplan niet uitvoerbaar.

Aan de ene zijde zorgt een voorwaardelijke bepaling voor zekerheid dat de recreatieplas bij de uitbreiding wordt aangelegd. Anderzijds is in dat geval de haalbaarheid van de woningbouw kleiner omdat het afhankelijk is van de zandwinning.

Verantwoording woningbouw: Met de drie woningen gericht op de Van Sminiaweg ontstaat er ruimtelijk en stedenbouwkundig meer een relatie tussen dit plan en het / de dorp(s)bebouwing). Het effect van de drie extra woningen op de bestaande woningvoorraad is acceptabel. Zeker gezien het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid waaraan de voorwaarde gekoppeld wordt dat gebruik gemaakt kan worden van de bevoegdheid nadat de eerste 20 bouw kavels zijn verkocht.

Zoals in de overlegnotitie kan worden gelezen, is er een ontheffing van de provincie vereist om de ontwikkeling van de (recreatie)woningen toe te staan. Wanneer de woningen een directe bestemming krijgen is de ontheffing niet nodig.

De drie woningen zijn op aangeven van de stichting Aldtsjerk Foarút in het voorontwerp opgenomen. De motivatie van deze keuze door de stichting is als bijlage toegevoegd.

Inrichtingsplan: Een inrichtingsplan zorgt ervoor dat er is nagedacht over de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Weidevogelcompensatie: De verloren nesten van weidevogels worden elders door natuurinclusieve landbouw gecompenseerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het voorontwerpbestemmingsplan en de conceptwelstandsnota worden, met inachtneming van de inspraaknotitie en de overlegnotitie en de behandeling daarvan in uw raad, aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpwelstandsnota. Beide ontwerpen zullen vervolgens de vaststellingsprocedure doorlopen.

Weidevogelcompensatie: De Stichting is verantwoordelijk voor het betalen van de weidevogelcompensatie. De provincie wil geen overeenkomst sluiten met initiatiefnemers maar alleen handelen met overheden. De Stichting Aldtsjerk Foarút zal daarom de kosten voor weidevogelcompensatie aan de gemeente moeten voldoen. Daarna kan de gemeente het bedrag voldoen aan de provincie. Hierna kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Wat als we het niet doen?

Volgorde van uitvoering: De reactie van de provincie over het uitvoeren van het totale plan betreft een reactie van categorie 1. Dit betekent zoveel dat wanneer er niet voldoende wordt voldaan aan de inhoud van de reactie, dit kan leiden tot een zienswijze en daaropvolgend een reactieve aanwijzing. De reactie is niet van tafel, echter zal de provincie geen verdere stappen zetten wanneer het alternatief voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Zonder voorwaardelijke bepaling kan niet worden afgedwongen dat de recreatieplas er komt. Als het financiële voordeel wegvalt door de hogere grondprijs en lagere opbrengst zou de motivatie om de recreatieplas aan te leggen kunnen verdwijnen.

Verantwoording woningbouw: Ondanks dat er geen ontheffing nodig is voor de woningbouw zullen de aantallen woningen wel verantwoord moeten worden. De woningen gaan ten koste van overige woningbouwruimte in de gemeente. Dat de raad de toedeling van 23 woningen aan Aldtsjerk zal betrekken in de Woonvisie die binnenkort zal worden vastgesteld, zal in de toelichting van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen om te voldoen aan de reactie van de provincie.

Inrichtingsplan: Dan is een goede landschappelijke inpassing niet gewaarborgd. De landschappelijke inpassing is ook nodig voor de onderbouwing van de ontgrondingsvergunning waarbij de provincie bevoegd gezag is.

Weidevogelcompensatie: De weidevogelcompensatie zal betaald moeten worden voor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De stichting heeft hiervoor geen middelen. Zij hebben pas financiële middelen wanneer er kavels verkocht zijn of wanneer er voor het zand wordt betaald. Hoogstwaarschijnlijk zal dat pas na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn. De Stichting zal naar andere manieren moeten zoeken om de weidevogelcompensatie te voldoen, zoals bijvoorbeeld het aangaan van een lening.

Wat mag het kosten?

Te maken kosten worden verhaald op de stichting Aldtsjerk Foarút. Voor planschadevergoeding en het terugbetalen van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de vooruitbetaalde onderzoeken worden overeenkomsten opgesteld. De uitvoering is dus kostenneutraal maar er worden wel risico's aangegaan.

Weidevogelcompensatie: Voor de vaststelling van het bestemmingsplan – en dus de voortgang van het project – moet er een bedrag voor de weidevogelcompensatie van circa € 66.000 worden betaald aan de Provincie. De betaling gebeurt sowieso met tussenkomst van de gemeente, omdat de Provincie heeft aangegeven geen overeenkomst hierover te sluiten met de stichting Aldtsjerk Foarút.

Omdat de stichting Aldtsjerk Foarút op dit moment geen financiële middelen heeft, zal het bedrag niet direct terugbetaald worden aan de gemeente. Wanneer dit wel mogelijk is, is niet bekend. Dat hangt af van het project en de uiteindelijke opbrengsten. In het geval van tegenvallende opbrengsten zouden de kosten niet terugbetaald kunnen worden.

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of wanneer het plan uiteindelijk niet wordt uitgevoerd dan zal de weidevogelcompensatie terug worden gevorderd op de provincie. Er is dan sprake van een onverschuldigde betaling waarvan in overleg met de provincie is bepaald dat zij in dat geval de weidevogelcompensatie weer terug betalen.

Het risico dat de weidevogelcompensatie die door de gemeente moet worden voldaan niet kan worden verhaald op de stichting of teruggevorderd op de provincie is dermate klein dat het aanvaardbaar wordt geacht om dit bedrag aan de provincie te voldoen. Met de stichting zal een overeenkomst worden gesloten over de terugbetaling van de kosten voor weidevogelcompensatie.

Communicatie

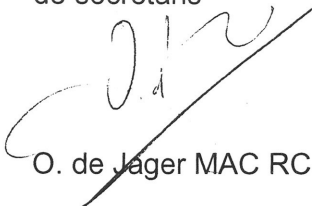
Er is doorlopend contact met de stichting Aldtsjerk Foarút.

Er is periodiek overleg geweest tussen de gemeente, wetterskip, provinsje en FUMO. Om tot een ontheffing te komen en afspraken over de woningbouwaantallen zal overleg volgen met de provincie.

Het ontwerpbestemmingsplan zal via de reguliere procedure kenbaar worden gemaakt.

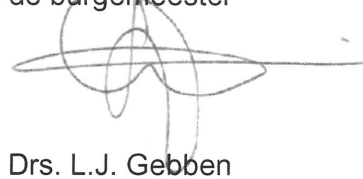
Burgum, 27 juni 2017

Het college van Tytsjerksteradiel
de secretaris



O. de Jager MAC RC

de burgemeester



Drs. L.J. Gebben

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 13 juli 2017, agendapunt 10

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- de raad heeft ingestemd met de werkwijze en de hoofdopzet van het bestemmingsplan tijdens de raadsvergadering van 18 februari 2016;
- het voorontwerpbestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút" vanaf 20 januari 2017 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- het voorontwerp van de welstandsnota vanaf 20 januari 2017 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er is afgeweken van de Inspraakverordening waarbij het onderdeel inspraak is afgehandeld door de stichting Aldtsjerk Foarút;
- er op 29 mei 2017 bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden met GS van Fryslân waarbij de gemaakte afspraken zijn verwoord in de brief van GS d.d. 19 juni 2017;

gelezen het voorstel van het College d.d. 27 juni 2017;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte overlegnotitie op het voorontwerp-bestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút", in die zin dat:
 - Het plan als geheel wordt uitgevoerd maar dat zodra een klein recreatiemeer is aangelegd er 23 woningen kunnen worden gebouwd en nadat het grote meer (door zandwinning) is aangelegd de bouw van 7 recreatiewoningen kan plaatsvinden.
 - De woningbouwcapaciteit van 23 woningen wordt gereserveerd voor Aldtsjerk in het nog op te stellen woningbouwprogramma in het kader van de in voorbereiding zijnde woonvisie.
 - Het inrichtingsplan van de recreatieplas wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de borging plaatsvindt via een voorwaardelijke bepaling.
 - Het bedrag voor weidevogelcompensatie door de gemeente zal worden voldaan aan de provincie en zal worden teruggevorderd op de stichting Aldtsjerk Foarút middels een overeenkomst.
1. De bijgevoegde concept welstandsnota voor kennisgeving aan te nemen.
2. De notitie inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan "Aldtsjerk Foarút" voor kennisgeving aan te nemen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 13 juli 2017.

De Raad voornoemd,
de griffier

mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter

drs. L.J. Gebben

Voorontwerp bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút.

Gemeentecode NL.IMRO.0737.10BP11

Concept-welstandsnota

Stuknummer S2017-08158

Behoort bij het besluit van de
gemeenteraad van Tytsjerksteradiel

d.d. 13 juli 2017

De Griffier,

Overlegnotitie

1. Onderdeel inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan en de concept-welstandsnota hebben in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 20 januari 2017 tot 3 maart 2017.

De inspraak is gedaan door de initiatiefnemer, de stichting Aldtsjerk Foarút (AF). Dit omdat het hier gaat om een bijzondere situatie in die zin dat dit project een initiatief uit het dorp is.

De inspraaknotitie van de stichting is bijgevoegd en maakt deel uit van deze notitie inspraak en overleg. In die notitie zijn de vragen, opmerkingen, visies etc. die naar voren zijn gebracht samengevat en van commentaar voorzien door de stichting en door ons college voor zover het gaat om gemeentelijke zaken.

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de inspraaknotitie van de stichting.

Hieronder worden de overlegreacties behandeld. Hier wordt ook eerst een samenvatting per reactie gegeven en vervolgens ons commentaar daarop.

2. Onderdeel overleg

In het kader van het overleg heeft de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan voor een reactie bekend gemaakt bij:

- a. provincie Fryslân;
- b. wetterskip Fryslân en
- c. gemeente Dantumadiel.

De overlegreacties zijn doorgezonden naar Aldtsjerk Foarút.

Reacties:

Hieronder geven wij een samenvatting van de overlegreacties en ons commentaar daarop.

- a. Provincie Fryslân.

De provinciale belangen in het plan hebben G.S. aanleiding gegeven in de brief ontvangen op 22 maart 2017 met stuknummer S2017-09146 tot de volgende opmerkingen.

Stedelijke – en recreatieve ontwikkelingen (categorie 1 strijd verordening romte).

Omdat hier gaat om een strijdigheid met de provinciale verordening Romte is de opmerking van G.S. hieronder (nagenoeg) overgenomen.

De beoogde ontwikkelingen zijn op enkele punten strijdig met de regels van de Verordening Romte 2014. De woningbouw sluit niet direct aan op het stedelijk gebied van Aldtsjerk en de recreatieve ontwikkelingen vinden niet plaats in, aansluitend op of nabij een recreatiekern. Deze strijdigheid kan worden opgeheven wanneer voor de ontwikkeling een algemene ontheffing op grond van artikel 10.1.1 lid 2 wordt afgegeven. Het verlenen van die ontheffing is mogelijk wanneer:

- er sprake is van bijzondere omstandigheden;
- de ontwikkeling past binnen de landschappelijke - en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale en economische vitaliteit van het platteland;
- de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en niet onevenredig veel aantrekt in relatie tot het onderliggende wegennet en
- de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

G.S. zijn onder voorwaarden bereid een ontheffing voor het project in het vooruitzicht te stellen. Als alle onderdelen van het project zijn voltooid, ontstaat er een gebied dat in samenhang goed aansluit op het bestaand stedelijk gebied. Omdat de ontwikkeling van de recreatieplas met name ook is bedoeld voor de omgeving zelf, kan het concept als geheel worden bekeken als een min of meer “stedelijke ontwikkeling” in aansluiting op het stedelijk gebied. Dit betekent dan ook dat de woningbouw onderdeel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel van Aldtsjerk. Essentieel voor het slagen van deze opzet is dat alle onderdelen van het plan tot ontwikkeling komen. In het plan moet dan ook juridisch gewaarborgd worden dat het gehele concept wordt uitgevoerd. Dit kan het beste door een wijziging in de fasering van de ontwikkeling door te voeren en dit vast te leggen met een voorwaardelijke bepaling in de planregels. Door eerst de zandwinning uit te voeren en pas daarna woningbouw realiseren wordt voorkomen dat er woningen worden gebouwd die niet aansluiten bij het weefsel van de kern. Een en ander kan ook worden gewaarborgd door eerst een (ondiepe) recreatieplas in te richten alvorens een start te maken met de woningbouw. De realisatie van het totaalplan is dan niet meer afhankelijk van de zandwinning. In dit geval moet de aanleg van een recreatieplas als voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in de planregels.

Voor een ontheffing dient een gemotiveerd verzoek met daarbij een aangepast bestemmingsplan te worden ingediend. De ontheffing moet zijn verleend voordat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd.

G.S. zijn bereid een ontheffing te verlenen wanneer het plan in voldoende mate tegemoet komt aan de gemaakte opmerkingen over het voorontwerp-plan.

Commentaar:

Het gaat hier om een categorie 1 opmerking hetgeen betekent dat bij onvoldoende verwerking in het ontwerp-bestemmingsplan in principe een provinciale zienswijze volgt en bij een niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan in principe een reactieve aanwijzing volgt. Daarom gaan wij uitgebreid in op deze opmerking.

1. Voorontwerp-bestemmingsplan en rol van de gemeente.

Bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan is de gemeente facilitair geweest in die zin dat het voorontwerp-plan is opgesteld op basis van input van initiatiefnemer. Dit in verband met het proces van burgerparticipatie; de fase van inspraak ligt bij initiatiefnemer.

Hierdoor wijkt het voorontwerpbestemmingsplan op twee punten af van de hoofdopzet waar de raad mee heeft ingestemd. Eén van de punten waarop het voorontwerp afwijkt is de fasering. In het voorontwerp-plan is de fasering opgenomen die de stichting Aldtsjerk Foarút nu voor ogen staat, namelijk 1^e fase het woongedeelte realiseren, 2^e en 3^e fase de ontgronding uitvoeren (zie paragraaf 4.3. gefaseerde uitvoering in het voorontwerp-bestemmingsplan).

Door de fasering die de stichting Aldtsjerk Foarút voor ogen heeft, zou de financiële uitvoerbaarheid makkelijker kunnen worden aangetoond. Voor alleen het woongebied hoeft minder grond aangekocht te worden en de aanlegkosten van de recreatieplas worden uitgesteld. Die kosten worden pas gemaakt wanneer de zandwinning ook daadwerkelijk van start gaat. De provincie eist nu echter een harde borging dat er direct een recreatieplas wordt aangelegd.

De gemeente heeft nu, op de overgang van informeel proces naar formele procedure, een andere rol namelijk het bevoegd gezag voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan en voor het

verlenen van vergunningen o.a. de omgevingsvergunning, onderdeel milieu. Hierbij moet de gemeente rekening houden met wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit is niet alleen het geval voor onze gemeente maar ook voor de provincie zoals blijkt uit de overlegreactie

2. Ontheffing Verordening Romte 2014.

Om de strijd met de Verordening Romte 2014 voor wat betreft de woningbouw en de recreatieve ontwikkelingen op te heffen zullen wij, in samenspraak met de stichting Aldtsjerk Foarút, de vereiste gemotiveerde ontheffing bij G.S. aanvragen. Pas nadat er een ontheffing is verleend kan het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Bij het ontheffingsverzoek zullen wij een aangepast bestemmingsplan, waarin de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt, voegen. Inmiddels zijn wij met AF begonnen met de voorbereidingen voor de ontheffingsaanvraag (o.a. bijstellen inrichtingstekening woongebied, maken “beplantingsplan” rondom recreatiemeer/ plas en aanpassen bestemmingsplan). Het aanvragen van een ontheffing en de behandeling bij de provincie zal desondanks tijd kosten waardoor het project vertraging zal oplopen.

3. Gehele plan uitvoeren en juridische borging daarvan.

Wij zijn met G.S. van mening dat het project als geheel wordt uitgevoerd. Doordat op deze locatie de combinatie met de zandwinning mogelijk is, is er ingestemd met het ontwikkelen van deze locatie. In de gesprekken tussen de portefeuillehouder en vertegenwoordigers van de Stichting Aldtsjerk Foarút is het belang van de zandwinning ook steeds naar voren gebracht. Van belang is dus dat alle onderdelen van het project worden uitgevoerd. Alleen woningbouw bijvoorbeeld in dit gebied vinden wij ruimtelijk/ stedenbouwkundig niet wenselijk.

G.S. stellen terecht dat alleen met een voorwaardelijke bepaling afgedwongen kan worden dat de recreatieplas er komt. Wij zullen het ontwerp-bestemmingsplan aanpassen door een voorwaardelijke bepaling(en) op te nemen.

Uw raad heeft aan de hand van het opiniërende raadsvoorstel van 18 februari 2016 (punt 5) er mee ingestemd dat de woningen niet eerder gebouwd mogen worden dan nadat de 1^e fase van de zandwinning is beëindigd.

Overigens vinden G.S. het voldoende dat er een (ondiepe) recreatieplas wordt aangelegd en daarna de woningbouw wordt gerealiseerd.

4. Financiële uitvoerbaarheid.

Een consequentie van het verplicht aanleggen van de (ondiepe) recreatieplas zoals hierboven vermeld, is dat hierdoor de financiële uitvoerbaarheid van de woningbouw onder druk komt te staan. Om de recreatieplas aan te leggen zal daarvoor de grond gekocht moeten worden (ca. 12 ha) en kosten gemaakt moeten worden voor de aanleg en landschappelijk inpassing van de plas. Hiertegenover staan geen inkomsten totdat er zandwinning plaatsvindt. Zonder zandwinning zal het plan niet financieel uitvoerbaar zijn.

Om het plan financieel uitvoerbaar te krijgen is er zekerheid nodig dat er zandwinning plaatsvindt. Op dit moment is er nog geen overeenkomst tussen AF en een zandafnemer. Om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen moet er vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst met een zandafnemer zijn gesloten. Die overeenkomst moet deel uitmaken van het overzicht van de financiële uitvoerbaarheid van het gehele project die ook vóór de planvaststelling door AF moet worden ingediend.

Woonprogramma (categorie 2 motivering verordening romte).

Voor de woningbouw is vooralsnog geen woonprogramma gereserveerd. Om mee te kunnen werken moet de woningbouwcapaciteit worden ingepast in het regionale woningbouw- programma via uitwisseling van woningbouwcapaciteit of door fasering van plannen. Inpassing kan alleen

wanneer zicht gegeven wordt op de (lokale) woningvraag en de te verwachten effecten op de bestaande voorraad. Voor het dorp Aldtsjerk gaat het hier om een stevig bouwprogramma. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt, is nader overleg nodig over het aangepaste woonprogramma.

Commentaar:

Door Rho Adviseurs is inmiddels een rapport opgesteld ter onderbouwing van de lokale woningvraag (zogenaamde Ladder Duurzame Verstedelijking). Uit het rapport komt naar voren dat er concrete vraag is naar woningen. Daarnaast worden twee bronnen aangehaald waaruit blijkt dat er nog woningbouw in de gemeente nodig is variërend van 250 en 600 woningen. Er is echter al een voorziene plancapaciteit in Tytsjerksteradiel van 680 woningen. Hoe dan ook zullen er keuzes gemaakt moeten worden om het woningbouwprogramma aan de verwachte behoefte te laten voldoen. Het voorstel is om die keuzes te maken in het kader van de Woonvisie waarbij in ieder geval 23 woningen voor Aldtsjerk worden gereserveerd.

Het is om begrijpelijke redenen onwenselijk om te wachten met het bestemmingsplan tot na de vaststelling van de Woonvisie. Het is ook onwenselijk om het huidige woningbouwprogramma nog te wijzigen voordat de nieuwe Woonvisie is opgesteld omdat het gehele woningbouwprogramma toch herzien moet worden in het kader van de Woonvisie. Voorgesteld wordt om deze 23 woningen in Aldtsjerk op te nemen in het woningbouwprogramma bij de Woonvisie. En in het kader van de Woonvisie keuzes te maken over de consequenties die dit heeft voor de woningbouwcapaciteit in de regio Trynwâlden.

Dit zal ook de insteek zijn in het voorgestelde overleg met de provincie Fryslân.

Ruimtelijke kwaliteit (categorie 2 motivering verordening romte).

Een concreet inrichtingsplan ontbreekt in de plantoelichting. Ingestemd kan worden met het ambtelijk toegezonden inrichtingsplan. Geadviseerd wordt in de plantoelichting nader aan te geven hoe de uitgangspunten in de kwaliteitsparagraaf zijn vertaald in het inrichtingsplan.gevraagd wordt om met dwarsdoorsneden en een duidelijke legenda aan te geven welke soorten beplanting rondom de recreatieplas worden aangebracht. De uitvoering van de landschappelijke inpassing moet worden geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

Commentaar:

In de plantoelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zullen wij het inrichtingsplan opnemen. Daarbij zal aangegeven worden hoe de uitgangspunten in de kwaliteitsparagraaf zijn vertaald in het inrichtingsplan. Met dwarsdoorsneden en een duidelijke legenda zal aangegeven worden welke soorten beplanting rondom de recreatieplas worden aangebracht. De uitvoering van de landschappelijke inpassing zal worden geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

Weidevogels (categorie 2 motivering verordening romte).

De ontwikkeling ligt in weidevogelkansgebied. In de plantoelichting moet worden gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan het provinciaal beleid over weidevogels. Gemotiveerd moet worden waarom in dit geval sprake is van een ingreep van openbaar belang en op welke wijze de schade die optreedt kan worden beperkt door mitigerende maatregelen. De restschade moet worden gecompenseerd in het weidevogel- compensatiefonds. U heeft inmiddels een berekening van de verstoring van weidevogels ontvangen. In de paragraaf uitvoerbaarheid van het plan dient de gemeente zich garant te stellen voor het te betalen bedrag in het weidevogelcompensatiefonds. Het bedrag dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te worden voldaan.

Commentaar:

Wij zijn van mening dat het hier gaat om een ingreep van openbaar belang. Het plan, ontstaan vanuit een initiatief uit het dorp heeft een aantal uitgangspunten die dat bevestigen. Zo is een uitgangspunt dat er een mogelijkheid komt voor woningbouw voor jongeren uit het dorp (starters). Bouwkavels in de vrije sector zullen bij voorkeur aangeboden worden aan de eigen inwoners. Ook is er ruimte voor de combinatie wonen en werken. De recreatie in het gebied zal worden bevorderd door de aanleg van een recreatiemeer/-plas met recreatiewoningen. De keuze voor deze locatie is tot stand gekomen aan de hand van de ontstaansgeschiedenis van het dorp en de specifieke ruimtelijke kenmerken van het dorp.

De schade aan het weidevogelkansgebied wordt met dit plan vooral veroorzaakt door bebouwing en beplanting (bomen en riet). Het gaat dan o.a. om licht, geluid, activiteiten en beschutting bieden voor roofdieren.

De mogelijke vormen van compensatie die in het provinciaal Werkplan Weidevogels worden benoemd zijn: 1) de compensatie via agrarisch natuurbeheer, 2) de aankoop van grond die vervolgens wordt beheerd als natuur met een weidevogeldoelstelling en 3) het storten van een geldbedrag in een provinciaal fonds voor weidevogelcompensatie.

Wij zijn van mening dat de schade aan het weidevogelkansgebied voor rekening komen van de initiatiefnemer (AF). Hiervoor kan o.i. dezelfde redenering worden gevolgd als bij planschade. Namelijk, schade als gevolg van het initiatief komt ten laste van de initiatiefnemer. Voor AF zal het gaan om het storten van een geldbedrag. Volgens de provinciale berekening gaat het om circa € 66.000. Volgens G.S. moet de gemeente zich garant stellen voor betaling van dit bedrag in het weidevogelcompensatiefonds en moet dit bedrag voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden voldaan. Hieraan zal de gemeente dan ook gevolg geven door het bedrag voor de vaststelling aan de provincie te voldoen. Vóór de gemeente betaald sluiten wij met AF een overeenkomst over de terug betaling van dat bedrag aan de gemeente (min of meer vergelijkbaar met een planschade-overeenkomst).

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of wanneer na de vaststelling het plan onverhoopt niet uitgevoerd wordt dan zal de provincie de onverschuldigd betaalde weidevogelcompensatie geheel terug betalen aan de gemeente.

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan hebben wij kosten voor diverse omgevingsonderzoeken betaald (€ 30.533,00 excl. b.t.w.) die middels een met AF te sluiten overeenkomst zullen worden (terug)betaald door AF aan de gemeente. Dit is gedaan om het project verder te brengen. AF heeft nu geen financiële middelen om deze bedragen te betalen en zullen wanneer er inkomsten zijn (bijv. uit zandwinning en uit kavelverkoop) in de gelegenheid zijn betalingen te verrichten. Daarnaast wordt er ambtelijke ondersteuning geboden bij het voorbereiden van het bestemmingsplan en alles wat daarbij komt kijken. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden doorberekend aan de stichting waarvoor een stelpost wordt aangehouden van €50.000,-.

Zandwinning (categorie 3 overige provinciale belangen).

In het Streekplan 2007 is als voorwaarde aangegeven dat de invloed van de zandwinning op de omgeving zo beperkt mogelijk moet zijn. Het is noodzakelijk dat in de plantoelichting goed gemotiveerd wordt in hoeverre de zandwinning op milieutechnische verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Geadviseerd wordt tijdig een vergunning op grond van de Ontgrondingenverordening aan te vragen.

Commentaar:

Op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlag I onder C, Categorie 11.1 zijn wij het bevoegd gezag voor het inpassen van deze zandwinning voor het onderdeel milieu. Om de zandwinning te

kunnen toestaan is voor het onderdeel milieu een omgevingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op dit moment is er voor het initiatief een conceptaanvraag ingediend. Uit deze conceptaanvraag blijkt dat de milieuvergunning voor deze activiteit naar verwachting verleend kan worden. Wel blijkt dat voor het onderdeel geluid de belasting hoger ligt dan de wettelijk standaardnormering. Op basis van de tijdelijkheid van winning, de periode van winning en de maatregelen die worden genomen om geluidshinder tegen te gaan zijn wij van mening dat wij echter een hogere geluidsbelasting kunnen vergunnen, zij het echter dat voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau een maximale waarde van 55 dB(a) zal worden aangehouden.

Er is sprake van een overschrijding van het maximaal toelaatbare geluidsniveau wanneer de recreatieplas is aangelegd, de woningen zijn gebouwd en bewoond en daarna zand gewonnen wordt. Voor de twee geprojecteerde woningen die het dichtst bij de plas liggen zal dan de geluidsbelasting hoger liggen dan 55 dB(A). Consequentie is dan dat deze twee kavels niet eerder kunnen worden uitgegeven dan nadat de zandwinning uit fase I heeft plaatsgevonden.

Tussen AF, gemeente, provincie en wetterskip is de afspraak gemaakt dat tegelijk met het starten van de formele bestemmingsplanprocedure de ontwerpbeschikking voor de ontgrondingsvergunning, watervergunning en die voor milieu ter visie worden gelegd.

b. Wetterskip Fryslân.

Over het plan is diverse malen overleg geweest tussen initiatiefnemer en het wetterskip. Gesproken is over de uitgangspunten en randvoorwaarden. Op dit moment vindt afstemming plaats, omdat het plan steeds verder wordt gedetailleerd. Voor de ruimtelijke procedure is een wateradvies opgesteld. Er wordt vanuit gegaan dat dit advies wordt verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de verdere uitwerking van het plan wordt er van uit gegaan dat dit in goed overleg met het wetterskip wordt vormgegeven.

Commentaar:

Het is belangrijk dat initiatiefnemer en het wetterskip overleg/ afstemming hebben over dit project. Naast de aanleg van een (recreatie) meer zal het waterpeil in het plangebied wijzigen van polderpeil naar boezempeil. Het wateradvies hebben wij 1 maart jl. ontvangen en is nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan zal het wateradvies worden opgenomen.

c. Dantumadiel.

DDFK gemeenten delen mee geen opmerkingen te hebben op de voorgestane ontwikkeling ten noorden van Aldtsjerk.

Succes wordt gewenst met het afronden van de bestemmingsplan-procedure.

Commentaar:

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.