

Riedsútstel

Ried	: 21 maart 2024
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefûljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. S. Faber
Taheakke	: 1. Bestemmingsplan Hurdegaryp Rijkssstraatweg 42
Saak- en stiknûmer	: Z2023-02258 / S2024-00682

Underwerp

Bestemmingsplan 'Hurdegaryp - Rijkssstraatweg 42'

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Geen plan-MER vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hurdegaryp – Rijkssstraatweg 42' met IMRO-code NL.IMRO.0737.13BPVIII ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van af 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Twee binnen de termijn en een buiten de termijn. Alle drie zienswijzen zijn echter niet inhoudelijk tegen het bestemmingsplan gericht, maar gericht op het veiligstellen van de rechten. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8, lid 1, sub e Wro).

Ynlieding

Initiatiefnemer heeft een woningbouwplan ontwikkeld voor het perceel Rijkssstraatweg 42 in Hurdegaryp. Op het perceel staat nu nog een voormalig winkel/kantoorgebouw. Het bestaande pand wordt gesloopt en op de vrijkomende locatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd met maximaal 14 huurappartementen. Het bouwplan maakt 9 grotere – en 5 kleinere huurappartementen mogelijk. De huurappartementen zijn bestemd voor sociale huur.

Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van het appartementengebouw niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Uw raad dient een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Te berikken effekt

We willen dat het huurappartementengebouw gebouwd kan worden. Daarvoor moeten de plaatselijk geldende planologische regels worden aangepast door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Argumenten

1. Geen planMER nodig

In Bijlage II van het Besluit milieueffectrapportage wordt aangegeven wanneer een planMER of een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. In onderdeel D van Bijlage II van het Besluit milieueffectrapportage is per activiteit aangegeven of een planMER of m.e.r. – beoordeling nodig is. Voor onderhavig initiatief is D 11.2 van toepassing:

- bij een oppervlakte dan meer dan 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen worden gebouwd;

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op een huurappartementengebouw met maximaal 14 appartementen. Het opstellen van een planMER is derhalve niet nodig.

2.a. Het voorstel past binnen de woonvisie.

Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het voormalig winkel/kantoorpand op het perceel Rijksstraatweg 42 te Hurdegaryp staat al enige tijd leeg. Herinvulling binnen de bestaande bestemming is tot nu niet gelukt. De huidige eigenaar heeft in overleg met de gemeente een huurappartementengebouw met maximaal 14 huurappartementen ontwikkeld.



Zoals in de woonvisie is aangegeven streven we naar voldoende betaalbare – en beschikbare sociale huurwoningen. Het huurappartementengebouw waarin maximaal 14 huurappartementen worden gerealiseerd past daarom binnen de woonvisie. De huurappartementen worden door WoonFriesland verhuurd. De initiatiefnemer heeft toegezegd de appartementen zelf te verhuren als blijkt dat de appartementen niet via WoonFriesland verhuurd zullen/kunnen worden. Dit wordt dan schriftelijk vastgelegd.

2.b. Geldend bestemmingsplan 'Hurdegaryp 2010'

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Hurdegaryp 2010' rust op het perceel de bestemming 'Gemengd – 2' Binnen deze bestemming is de bouw van een huurappartementengebouw niet toegestaan. Wel is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', maar op grond van deze bevoegdheid mogen slechts twee woningen worden gebouwd.

2.c. Partiële herziening

Om het huurappartementengebouw mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld en in ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het onderhavige bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Hierdoor kan de procedure van de Wet ruimtelijke ordening gevolgd worden en is de Omgevingswet niet van toepassing.

2.d. Ingediende zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, twee binnen de termijn en een buiten de termijn. Deze laatste is formeel te laat en is daarom niet-ontvankelijk. Gelet op de inhoud van de zienswijzen is contact geweest met een indiener van een zienswijze. Deze indiener heeft ook een zienswijze ingediend voor een (oudere) buurman. Uit het telefoongesprek is gebleken dat de twee tijdig indiende zienswijzen geen inhoudelijke argumenten bevatten tegen het voorgenomen bouwplan. Het bouwplan is zelfs in goed overleg met de initiatiefnemer en op verzoek van de indieners aangepast.

De zienswijzen zijn ingediend om in het vervolg van de procedure eventueel beroep tegen het bestemmingsplan aan te kunnen tekenen. Daarnaast wil men de mogelijkheid open houden om een verzoek om planschade in (te kunnen) dienen.

Vroeger was het tijdig indienen van een zienswijze een voorwaarde voor een belanghebbende om beroep aan te kunnen tekenen tegen een bestemmingsplan. In het gesprek is uitgelegd dat op grond van recente jurisprudentie er geen verplichting meer is om een zienswijze in te dienen om beroep aan te kunnen tekenen. De mogelijkheid om wel of geen verzoek om planschade in te dienen is nimmer afhankelijk geweest van het wel of niet tijdig indienen van een zienswijze.

In het telefoongesprek heeft de indiener van de zienswijzen aangegeven dat de ingediende zienswijzen niet inhoudelijk meegewogen hoeven te worden en dat de zienswijzen geen belemmering zijn voor het vervolg van de procedure.

De derde zienswijze is (formeel) niet-ontvankelijk, maar ook inhoudelijk gericht op het behouden van eventuele rechten in het verloop van de procedure, met name planschade. Uit info blijkt dat de reactie is gericht op het verlies van privacy, uitzicht en zoninval. De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

3. Geen exploitatieplan

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een particulier initiatief te kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkeling vindt niet plaats op gronden die in eigendom zijn bij de gemeente, maar op gronden van de initiatiefnemer. Wel stelt de gemeente grond beschikbaar aan de Swagermanstraat waar de parkeervoorzieningen zullen worden aangelegd. Hiervoor is een overeenkomst opgesteld en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. In principe moet het parkeren ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein plaatsvinden.

4. Participatie

Onderhavige ontwikkeling is in nauw overleg met de direct omwonenden tot stand gekomen. Mede op verzoek van de omwonenden is besloten om het parkeren niet op eigen terrein op te lossen maar hiervoor 10 parkeerplaatsen aan te leggen haaks op de Swagermanstraat. Als blijkt dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan kunnen er nog vier parkeerplaatsen aansluitend aan bestaande parkeerplaatsen in de Swagermanstraat worden gerealiseerd. De bewoners geven de voorkeur aan deze parkeerplaatsen boven het parkeren achter op het terrein van het woongebouw. Zo ontstaat achter op het terrein meer ruimte voor bergingen en een fietsenberging.

Alternativen

Niet van toepassing

Kanttekenings/risiko's

1. Financiële risico's

De gemeente gaat geen financiële verplichtingen aan. De kosten voor de procedure zullen via de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten voor eventuele planschadevergoedingen.

2. Procedurele risico's

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld.

Finânsjes

Wordt gedekt via de leges.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De buurtbewoners zijn betrokken bij de planvorming.

Kommunikaasje

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Actief, de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad (GVOP). Gedurende de periode van ter inzagelegging kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Yntegraliteit

Niet van toepassing

Previnsje

Niet van toepassing

Gearwurking

Niet van toepassing

Ferfolchtrajekt

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er de fase van beroep. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan het appartementengebouw worden gebouwd.

Evaluaasje

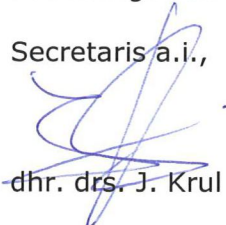
Niet van toepassing

Ried : 21 maart 2024
Punt : 7
Side : 5

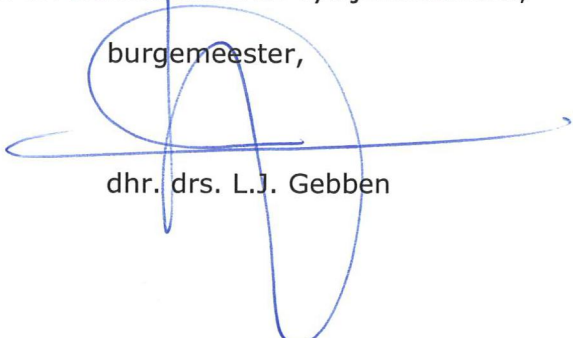
Burgum, 27 februari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

Secretaris a.i.,


dhr. drs. J. Krul

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. 27 februari 2024, punt nummer: 7;

Beslút:

1. Geen plan-MER vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hurdegaryp – Rijksweg 42' met IMRO-code NL.IMRO.0737.13BPVIII ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 21 maart 2024.

De griffier,

Mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. drs. L.J. Gebben