

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2022 /
Raadsvergadering d.d. : 29 november 2022
Portefeuillehouder : Gerben Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwring
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : Wiebe Smid (E-mail: w.smid@dantumadiel.frl)
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld
Begrotingswijziging : ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan "Jagerswei fase III" te Broeksterwâld;
2. Het bestemmingsplan 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld (met planidentificatiecode NL.IMRO.1891.BpBwjtabesstrjitte-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' vast te stellen (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel);
4. De in de grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 125,00 per vierkante meter exclusief BTW en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie in te stemmen;
6. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 1,00 exclusief BTW en kosten koper per kavel voor de uit te geven afwateringssloot binnen de grondexploitatie in te stemmen;
7. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' te bekrachtigen.

Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan Broeksterwâld is de totale ontwikkeling van de woonwijk Jagerswei in Broeksterwâld planologisch geregeld. De woonwijk Jagerswei is tot nu toe in fasen ontwikkeld. De deelgebied Jagerswei I en een deel van deelgebied Jagerswei II zijn reeds gerealiseerd. In het deelgebied Jagerswei II was het op basis van het bestemmingsplan mogelijk om 17 woningen te realiseren.

Als gevolg van gewijzigde inzichten zijn 9 van deze 17 woningen op basis van de zogeheten kruimelgevallenregeling (in afwijking van het bestemmingsplan) gerealiseerd. Hierdoor is de stedenbouwkundige opzet van de wijk gewijzigd. Om Jagerswei fase III goed op de vorige fasen aan te laten sluiten moest daarom voor fase III een nieuw stedenbouwkundig ontwerp worden gemaakt. Dit stedenbouwkundig ontwerp is zodanig vormgegeven dat enkele nieuwe woonkavels deels buiten de (huidige) woonbestemming komen te liggen. Om die reden kan niet opnieuw worden volstaan met de kruimelgevallenregeling. Het opstellen van een bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Dit nieuwe bestemmingsplan biedt ook de gelegenheid om de woningen, die in de afgelopen jaren via de kruimelgevallenregeling zijn vergund op een juiste wijze in te bestemmen. Ook twee 'tuinverlengingen' aan de zuidzijde van het plangebied worden meegenomen. Dit zorgt ervoor dat de bestemmingsregeling voor fase II weer actueel wordt gemaakt.

Uw college heeft op 19 juli 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Jagerswei fase III" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 augustus 2022 tot en met 15 september 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de Reactienota zienswijzen – Jagerswei fase III wordt deze zienswijze weergegeven en beantwoord. Zie hiervoor de bijlage bij dit voorstel. De ingediende zienswijze is weliswaar ontvankelijk, maar vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het nieuwe bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie, Brandweer en het Wetterskip. Op 19 juli 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 4 augustus 2022 tot en met 15 september 2022 heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwoord en van beantwoording voorzien in de Reactienota zienswijzen. De ingediende zienswijze vormt echter geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het nu voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat de herziene opzet van Jagerswei fase III zowel stedenbouwkundig als planologische op een goede wijze aansluit bij de voorgaande fasen van dit woongebied. Op basis van dit bestemmingsplan kunnen de laatste kavels van dit woongebied worden uitgegeven.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De ingediende zienswijze is weliswaar ontvankelijk maar vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

2.1 Ambtshalve wijzigingen zijn niet aan de orde

De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er ook geen aanleiding om het plan ambtshalve te wijzigen, of aan te vullen. Om die reden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past binnen het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is aandacht besteed aan alle relevante ruimtelijke aspecten waarbij er geen conflicten worden verwacht. De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde

De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Jagerswei fase III' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat.

5.1. Verkoopprijs is in overeenstemming met de Nota grondbeleid

Op grond van de Nota grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Mogelijke methodieken voor het vaststellen van een marktconforme grondprijs zijn de kostprijsmethode en taxatie door een externe deskundige. Het uitgangspunt van de kostprijsmethode is een kostendekkende grondexploitatie. Recentelijk zijn de uit te geven gronden binnen het plangebied getaxeerd door een externe deskundige. De getaxeerde waarde en een kostendekkende grondexploitatie zijn als uitgangspunt gehanteerd bij het vaststellen van de grondprijs.

5.2. Het verzekeren van het kostenverhaal

Krachtens afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente het kostenverhaal te verzekeren op het moment dat een ruimtelijke maatregel wordt vastgesteld. Het kostenverhaal voor het bestemmingsplan 'Jagerswei fase III' is verzekerd via de uitgifte van de gronden.

6.1. De afwateringssloot heeft geen bestemming 'wonen'

De afwateringssloot grenzend aan de te verkopen gronden over te dragen voor een symbolisch bedrag aangezien dit geen bouwgrond betreft en de zorgplicht voor de afwateringssloot overgaat naar de kopers van de kavels.

7.1. De financiële en economische belangen dienen gewaarborgd te worden

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen krachtens artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid.

7.2. Onevenredige bevoordeling en/of benadeling dienen voorkomen te worden

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling en/of benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

Kantttekeningen en risico's

1.1./2.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

2.2. Extreme prijsstijgingen

De in de grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. corona, oorlog Oekraïne, inflatie) het positieve resultaat kan verdampen. Gezien de grillige markt durven bedrijven geen offertes uit te brengen. Een mogelijk risico is vertraging van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Financiën

De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan "Jagerswei fase III" is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat (bijlage 3 roze gearceerde rij). Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

De voorbereidingskosten van de voorgenomen ontwikkeling zijn vooreerst betaald uit het door de raad beschikbaar gestelde algemene voorbereidingskrediet. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Jagerswei fase III" en na vaststelling van de grondexploitatie zullen de voorbereidingskosten ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

Vervolg en planning

Bekendmaking Raadsbesluit: Uiterlijk 14 december 2022;

Beroepstermijn: 15 december tot 26 januari 2022.

Communicatie + Participatie

De bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld vindt plaats binnen twee weken na de vaststelling. Dit gaat via een publicatie op woensdagen in het huis-aan-huis blad, in het gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal de bekendmaking gepubliceerd worden op de website van de gemeente Dantumadiel. Gelijktijdig wordt het raadsbesluit bekend gemaakt aan de Provincie, de Brandweer en het Wetterskip Fryslân. Na de bekendmaking start de beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen (geanonimiseerde versie)

Bijlage 2: Bestemmingsplan Jagerswei fase III te Broeksterwâld

Bijlage 3: **Vertrouwelijk**: Grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld'

Damwâld, 25 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2022 / Z303679-2021



De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2022;

Gelezen het voorstel van de agendacommissie d.d. 8 november 2022;

Gelet op het bepalen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan "Jagerswei fase III" te Broeksterwâld;
2. Het bestemmingsplan 'Jagerswei fase III' te Broeksterwâld (met planidentificatiecode NL.IMRO.1891.BpBwJtabesstrjitte-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' vast te stellen (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel);
4. De in de grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 125,00 per vierkante meter exclusief BTW en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie in te stemmen;
6. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 1,00 exclusief BTW en kosten koper per kavel voor de uit te geven afwateringssloot binnen de grondexploitatie in te stemmen;
7. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie 'Jagerswei III - Broeksterwâld' te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 29 november 2022;

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Jonker, Margreet <m.jonker@dantumadiel.frl>
07/12/2022 14:50:23 CET
ID: b3dd6f1b-b165-4780-966c-491e97eaf04a
Auth: Scribble



Signed By: Agricola, Klaas <k.agricola@dantumadiel.frl>
07/12/2022 10:33:55 CET
ID: b3dd6f1b-b165-4780-966c-491e97eaf04a
Auth: Scribble



M. Jonker

N.L. Agricola

Rechtsbeschermingsclausule:

Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend