

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2022 / 034115
Raadsvergadering d.d. : 8 juli '24
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 'Feanwâlden – De Bosk fase II'
Begrotingswijziging : ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan "Feanwâlden – De Bosk fase II";
2. Het bestemmingsplan 'Feanwâlden – De Bosk fase II' gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Feanwâlden De Bosk – grondexploitatie' vast te stellen;
4. De in de grondexploitatie 'Feanwâlden – De Bosk – grondexploitatie' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie 'Feanwâlden – De Bosk - grondexploitatie' te bekrachtigen.

Inleiding

Aan de oostzijde van Feanwâlden heeft de gemeente ruim een decennium geleden de woonwijk De Bosk gepland. De eerste fase van deze woningbouwontwikkeling is inmiddels bestemd (en gerealiseerd) op basis van het bestemmingsplan Feanwâlden – De Bosk dat in 2014 door de gemeenteraad van Dantumadiel is vastgesteld. Destijds was het plan groter dan tot nu toe is gerealiseerd.

Als gevolg van een reactieve aanwijzing van de provincie Fryslân is het zuidelijk deel van het bestemmingsplan namelijk niet in werking getreden. De grondslag van deze reactieve aanwijzing lag destijds in een plan met teveel wooneenheden in relatie met de toen geldende woningbouwbehoefte. Het zuidelijk deel van De Bosk is daarom niet tot ontwikkeling gekomen.

Inmiddels is de situatie met betrekking tot de woningbouwbehoefte sterk veranderd; Wegens de groeiende woningbouwbehoefte is besloten om alsnog de tweede fase van De Bosk in Feanwâlden juridisch-planologisch te gaan regelen en te ontwikkelen.

De beoogde woningbouwontwikkeling van De Bosk is (net als rond 2014) niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Butengebied Dantumadiel' (2013) en 'Feanwâlden – Kom' (2013). De planlocatie heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch - Woudenlandschap' en 'Recreatie'. Binnen deze bestemmingen zijn immer geen woningen toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk

Het plan / de planopzet

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 31 kavels voor woningbouw met (deels) variabele breedtes. Een voorwaarde hierbij is dat er geen incourante reststroken overblijven. Aan de oostkant van het plangebied (aan de Boskrâne) is ruimte voor maximaal 11 kavels van ongeveer 700 m². De wens is om hier vrijstaande woningen te realiseren. Aan de westkant van het plangebied (aan de Bosksingel) is ruimte voor maximaal 20 kavels waarin gevarieerd kan worden tussen vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Daarnaast zijn er enkele kavels voor starterswoningen gereserveerd. De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 11 meter bedragen. Verder geldt een minimale dakhelling van 30 graden. Het is ook een optie om een plat dak te realiseren.

Aansluitend op de oude hoofdroute aan de noordkant van het plangebied, het Oastein, zijn twee nieuwe wegen aangelegd. De ontsluiting van de Bosk fase II, het verlengde van de Bosksingel en Boskrâne blijft via de Oastein. Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) wordt een verbinding van beide 'poten' aan de zuidkant van het plangebied gerealiseerd. Door de Bosk fase II middels een fietsroute te verbinden met de bestaande bebouwing ten westen van De Bosk worden (nagenoeg) directe routes naar de verschillende voorzieningen gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp is hieronder weergegeven.



Zienswijzen leiden tot een planwijziging

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 november 2023 tot en met 3 januari 2024. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen vormden aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding en de plangrels door het toevoegen van een aanduiding om te borgen dat, vooruitlopend op de ontwikkeling van woonkavels die binnen het aandachtsgebied trillingshinder van het de spoorlijn liggen, onderzoek naar mogelijk trillingshinder wordt verricht. Dit onderzoek kan (theoretisch) voorwaarden stellen voor de te hanteren bouwwijze op de percelen.

De ingediende zienswijze leidt er toe dat:

Op de verbeelding, binnen de bestemming 'Woongebied' een aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' wordt toegevoegd,

En:

In artikel 6 van de planregels wordt voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

6.7 Voorwaardelijke verplichting

- a. *Het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan binnen de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' wanneer uit onderzoek naar trillingshinder blijkt dat er wordt voldaan aan de streefwaarden voor woningen in nieuwe situaties voor herhaald voorkomende trillingen;*
- b. *In afwijking van lid a. is het bouwen van bouwwerken binnen de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat de trillingssterkte op maaiveldniveau voldoet aan de streefwaarden voor woningen in nieuwe situaties voor herhaald voorkomende trillingen.*

Het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie zijn hiermee gereed om (gewijzigd) te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische kader voor de realisatie van maximaal 31 grondgebonden woningen ten zuidoosten en aansluitend op De Bosk (eerste fase) te Feanwâlden.

Na instemming van de raad kunnen de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken worden opgestart.

Argumenten

2.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend welke leiden tot een planwijziging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken (van 22 november 2023 tot en met 3 januari 2024) ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn aanleiding geweest tot het doorvoeren van een wijziging. De door te voeren wijziging is eerder in dit voorstel kort toegelicht.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Er blijft ook met het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader toegelicht in de Toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan. De voorgestelde wijziging ten aanzien van railverkeer doet daar niet aan af. Sterker nog; het borgt dat bij de ontwikkeling van de zuidelijke percelen rekening wordt gehouden met eventuele trillingen als gevolg van het railverkeer (spoorlijn). Dit strekt tot een (lichte) verbetering van het bestemmingsplan.

4.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een financieel positief resultaat

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 'Feanwâlden – De Bosk fase II' is een grondexploitatie opgesteld (Feanwâlden De Bosk – grondexploitatie). Deze grondexploitatie geldt voor het totaal van fase I en II. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat.

6.2 Een exploitatieplan is niet aan de orde, de kosten zijn anderszins verzekerd

Het plan wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Er is daarmee geen sprake van wettelijk kostenverhaal. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Kantttekeningen en risico's

Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Feanwâlden - De Bosk fase II' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Kosten voor watercompensatie elders zijn nog niet bekend

In het kader van de aangevraagde watervergunning is het noodzakelijk gebleken om de watercompensatie elders in de gemeente in te vullen. Dit zal gebeuren door een bestaande watergang te vergroten nabij de Fûgelsang/Yndustrywei in De Westereen. De aanvraag watervergunning staat juridisch los van dit bestemmingsplan. Echter de bekostiging van deze watercompensatie zal wel geschieden uit de 'plus' van de grondexploitatie 'Feanwâlden – De Bosk fase II'. De kosten hiervan zijn op dit moment niet bekend, maar kunnen ruimschoots uit de 'plus' van het nu voorliggende plan bekostigd worden.

Mogelijkheden subsidieregeling Biobased bouwen worden nog verkend

Onlangs heeft ons college ingestemd met het aanwijzen van minimaal twee gemeentelijke (woning)bouwprojecten (gedurende de looptijd van het programma) en een vast ambtelijk aanspreekpunt voor de Opdrachtgeversaankpak waarmee ervaring wordt opgedaan met het werken volgens It Nije Normaal. Er wordt verkend om De Bosk fase II hieronder te scharen. In dat kader overweegt het college nog om een subsidieregeling in het leven te roepen voor gebruik van biobased isolatiemateriaal. Indien dit aan de orde is zal de raad daarover worden geïnformeerd.

Financiën

Bij deze gebiedsontwikkeling hoort een grondexploitatie van de gemeente Dantumadiel. Deze grondexploitatie heeft een positief resultaat. Op basis van deze grondexploitatie kan de gemeente in 2024 het bouwrijp maken laten uitvoeren. Met de planontwikkeling is verder geen kostenverhaal gemoeid. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Met het vaststellen van de grondexploitatie zijn de financiële middelen gereserveerd waarmee de gemeente het bouwrijp maken van het plangebied kan aanbesteden.

Vervolg en planning

Bekendmaking Raadsbesluit: Uiterlijk twee weken na vaststelling;
Beroepstermijn: 6 weken gerekend vanaf datum bekendmaking.

Communicatie + Participatie

De bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Feanwâlden – De Bosk fase II' 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 Feanwâlden – De Bosk fase II
Bijlage 3: **Vertrouwelijk**: Feanwâlden – De Bosk - grondexploitatie'

Damwâld, 4 juni 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2022 / 034115



De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2024;

Gelezen het voorstel van de agendacommissie d.d. 4 juni 2024;

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

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Feanwâlden – De Bosk fase II' zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode 2 zienswijzen zijn ingediend, welke leiden tot een planwijziging;

Het gewijzigde bestemmingsplan 'Feanwâlden – De Bosk fase II' voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen - bestemmingsplan "Feanwâlden – De Bosk fase II";
2. Het bestemmingsplan 'Feanwâlden – De Bosk fase II' gewijzigd vast te stellen;
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Feanwâlden De Bosk – grondexploitatie' vast te stellen;
4. De in de grondexploitatie 'Feanwâlden – De Bosk – grondexploitatie' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
5. Op grond van artikel 5.1. van Wet open overheid de opgelegde verplichting tot geheimhouding op grondexploitatie 'Feanwâlden – De Bosk - grondexploitatie' te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 8 juli 2024;

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

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