

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 19 juli 2023
Petear	: 5 juli 2023
Agendapunt	: 11D./22B.
Nummer	: 2023/088
Datum voorstel	: 5 juni 2023
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota), vaststellen grondexploitatie Wyldehoarne 4 fase 1 en het beschikbaar stellen van een krediet voor de uitvoering hiervan.
Zaaknummer	: Z.699489
Portefeuillehouder	: De heer C. van Hes

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE22WYLDEHORF1-VA01 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. De grondexploitatieopzet voor Wyldehoarne 4 fase 1 vast te stellen
5. Een krediet van € 5.258.449,- voor de realisatie Wyldehoarne 4 fase 1 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Wyldehoarne 4 fase 1.

Inleiding

Met ingang van 27 januari 2023 hebben we in het kader van de vaststellingsprocedure gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) voor iedereen ter inzage gelegd.

Het plangebied ligt ten oosten van Joure en wordt begrensd door de eerdere deelgebieden van Wyldehoarne aan de westzijde, de Koarte Ekers aan de noordzijde, de bosstrook met daarachter de Wildehornstersingel en de agrarische gronden die bedoeld zijn voor fase 2 van Wyldehoarne aan de zuidzijde.

In het plan Wyldehoarne 4 fase 1 zijn 136 woningen gepland. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

We hebben één schriftelijke zienswijze ontvangen van bewoners van een woning aan De Protter met de vraag om een (extra) ontsluiting te maken vanuit het nieuwe plangebied op de Koarte Ekers.

In de Nota zienswijzen is de brief met zienswijzen van een reactie voorzien. We stellen voor om de zienswijzen niet over te nemen. Uit de bij het bestemmingsplan behorende mobiliteitstoets blijkt dat er geen noodzaak is voor een extra ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Koarte Ekers. Wel krijgt het plan een fietsverbinding op de Koarte Ekers.

We stellen voor om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) en de vaststelling van de Nota zienswijzen. Naast het bestemmingsplan stellen we ook voor de grondexploitatie vast te stellen en, om het plan uit te kunnen voeren, een krediet beschikbaar te stellen.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan om te voorzien in de behoefte aan woningbouw. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, de grondexploitatie is vastgesteld en het benodigd krediet is verleend, kunnen we de kavels verkopen en de omgevingsvergunningen afgeven.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. *In de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelta criteria (wijziging welstandsnota)' is de zienswijze van een passende beoordeling voorzien.*

In de brief met zienswijzen vragen de bewoners van de woning aan de Protter om voor het plan Wyldehoarne 4 fase 1 een extra ontsluiting te maken op de Koarte Ekers om verdere verkeersoverlast en hinder te voorkomen. De toegangsweg vanaf de Koarte Ekers, De Ljip, veroorzaakt volgens de indieners van de zienswijze een onrustig verkeersbeeld en verkeersgeluid omdat De Protter een smalle weg is zonder goede uitwijkmogelijkheden. Verder uit de briefschrijvers hun zorgen over de mogelijke toekomstige bouwplannen bij het tuincentrum aan de Koarte Ekers, die meer verkeersbewegingen met zich mee zullen brengen.

In de Nota zienswijzen is vermeld dat een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het nieuwe plan op de Koarte Ekers niet nodig is. Wel krijgt het plan een fietsverbinding op de Koarte Ekers.

In de mobiliteitstoets, bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan, is de verkeersgeneratie van het plan berekend en is een inschatting gemaakt van het plangebied en omgeving. Hierbij is aangegeven dat 95% van het verkeer zich naar de Haskerveldweg afwikkelt en 5% naar de Koarte Ekers. Verkeer richting de Koarte Ekers zal het plangebied ontsluiten via De Swel, De Protter en De Ljip. Dit leidt naar onze mening niet tot onoverkomelijke problemen.

Er is sprake van een dusdanig beperkte toename van de verkeersintensiteiten in Wyldehoarne 3 dat dit niet zal leiden tot een vermindering van de verkeersveiligheid en / of de verkeersafwikkeling.

Ook de mogelijke kleinschalige ontwikkelingen rond het tuincentrum zullen naar verwachting niet tot problemen leiden wat betreft het verkeer. Dat plan, dat in een voorbereidende fase verkeert, krijgt geen directe verkeersaansluiting op Wyldehoarne 3.

2. *We stellen voor om het bestemmingsplan en de welstandsontwikkelta criteria ongewijzigd vast te stellen.*

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is besluitrijp. We hebben geen ambtshalve wijzigingsvoorstellen.

3. *Geen exploitatieplan nodig.*

Een exploitatieplan is niet nodig. De gronden zijn eigendom van de gemeente en de gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de grond en de uitgifte van de kavels.

4. *We stellen voor om de grondexploitatieopzet voor Wyldehoarne 4 fase 1 vast te stellen.*

4.1 Conform boekhoudvoorschriften is het aan de raad om de grondexploitatieopzet vast te stellen.

Om tot uitvoering van het plan over te gaan moet eerst nog de grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt. Deze opzet voorziet in de realisatie van het plan met een looptijd van 8 jaar. De benodigde grond is in eigendom van de gemeente en wordt volgens de geldende regelgeving tegen boekwaarde ingebracht. De reële marktwaarde van de in te brengen gronden ligt hoger dan de boekwaarde. Dit verschil komt financieel tot uiting in het positieve resultaat van de grondexploitatie. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt. Voor wat betreft de inkomsten is gerekend met basis verkoopprijzen met als prijspeil 2023. De exacte uitgiftepunten worden kort voor de daadwerkelijke uitgifte van (een deel van) de kavels door ons college vastgesteld met in acht neming van de kaders zoals deze zijn opgenomen in de Notitie Grondpuntenbeleid. In de exploitatieopzet zijn verder de parameters zoals rente en kostenstijgingen toegepast zoals deze ook in de overige grondexploitaties gebruikt worden. Uit de berekeningen blijkt dat de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit grondverkoop. Er resteert een positief saldo. In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (B.B.V.) is het aan de raad de grondexploitatieopzet vast te stellen. Jaarlijks wordt de exploitatie geherecalculeerd. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening. Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage.

5. *We stellen voor een krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Wyldehoarne 4 fase 1.*

5.1 Voor het realiseren van het plan is een krediet benodigd.

Uit de grondexploitatieopzet volgt het krediet dat benodigd is voor de realisatie van het plan. In dit krediet ter grootte van € 5.258.449 zijn alle nog te maken kosten begrepen. Zoals hierboven aangegeven zullen de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Wij stellen voor het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Joure, Wyldehoarne 4 fase 1.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Besluit Begroting en Verantwoording.

Financiën

Voor de realisatie van het plan is een krediet benodigd van € 5.258.449. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Joure, Wyldehoarne 4 fase 1. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten.

Duurzaamheid

De wijk is zo ontworpen dat ze relatief goed bestand is tegen de effecten van klimaatverandering. Dit komt in de eerste plaats door de grote hoeveelheid groen. Bomen en planten zorgen voor koeling bij hitte en vangen overtollig water op bij hevige regenval. Daarnaast wordt de wijk zo ingericht dat regenwater zowel boven- als ondergronds naar de sloten stroomt die langs de groensingels liggen. Duurzaamheid is een belangrijk thema voor Wyldehoarne 4. De kavels liggen gunstig voor de inzet van zonnepanelen en de woningen worden niet aangesloten op het gasnet maar op een andere manier verwarmd.

Overheidsparticipatie

De gemeente voert de ruimtelijke procedures waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om in het kader van die procedures te reageren.

Communicatie

De direct aangrenzende bewoners van het plan zijn schriftelijk door de gemeente in kennis gesteld van de ontwikkeling en de zienswijzenprocedure. De overige bewoners weten zich via de wijkvereniging en media aandacht geïnformeerd.

Met de indieners van de zienswijze hebben we een gesprek gehad en we hebben de locatie bezocht. Dit heeft ons geen aanleiding gegeven om extra maatregelen te treffen.

Na de vaststelling leggen we het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage met beroepsmogelijkheid gedurende zes weken op de Raad van State.

Belanghebbenden krijgen bericht. Gelijktijdig sturen we het vastgestelde plan naar de overlegpartners. De indiener van de zienswijze krijgt een uitnodiging voor het Petear.

Vervolg en evaluatie

Na afloop van de ter inzageleggingen een uitspraak in een mogelijk in te stellen beroepsprocedure wordt de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk.

Vanaf het begin van het ontwerpproces, inmiddels een aantal jaren geleden, is geanticipeerd op een toenemende vraag naar sociale woningbouw en betaalbare koopwoningen. Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is het gelukt om tot een wenselijke mix van verschillende woningtypologieën te komen. In een later stadium zal ons college de definitieve kavelprijzen nog vaststellen waarbij rekening wordt gehouden met het bedienen van de doelgroepen van beleid. Het door uw raad vastgestelde grondprijzbeleid is daarbij maatgevend.

De start van het bouwrijp maken vindt in 2024 plaats, onder voorbehoud van de goede afloop van de planologische procedure.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

230605-CA-ontwerpbestemmingsplan Joure – Wyldehoarne 4 fase 1 enz. , Z.699489;

230605-RB-ontwerpbestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 enz., Z.699489;

230605-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 enz., Z.699489;

230605-Bijlage 2-brief met zienswijzen bewoners woning De Protter Joure, Z.699489;

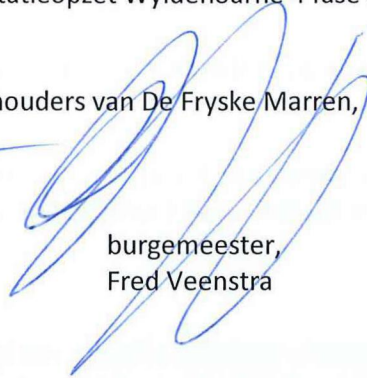
230605-Bijlage 3- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure-Wyldehoarne 4 fase 1 enz., Z.699489;

230605-Bijlage- exploitatieopzet Wyldehoarne 4 fase 1 Z.699489 (VERTROUWELIJK ter inzage)

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,



gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier



burgemeester,
Fred Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 19 juli 2023
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Joure -Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota), vaststellen grondexploitatie Wyldehoarne 4 fase 1 en het beschikbaar stellen van een krediet voor de uitvoering hiervan.
Agendapunt : 22B.
Nummer: : 2023/088

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure- Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Joure – Wyldehoarne 4 fase 1 inclusief welstandsontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) met planid NL.IMRO.1940.BPJRE22WYLDEHOR4F1-VA01 ongewijzigd vast te stellen zoals in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is aangegeven;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De grondexploitatieopzet voor Wyldehoarne 4 fase 1 vast te stellen;
5. Een krediet van € 5.258.449,- voor de realisatie van Wyldehoarne 4 fase 1 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie Wyldehoarne 4 fase 1

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 19 juli 2023.

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra

