

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 19 juni 2024
Petear	: 5 juni 2024
Agendapunt	: 11D./23B.
Nummer	:
Datum voorstel	: 2 mei 2024
Onderwerp	: vaststellen bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2
Zaaknummer	: Z.750395
Portefeuillehouder	: Dhr. C. van Hes

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2;
2. het bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2 met planidentificatie nl-imro-1940-bpjre23koarteeker2-va01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding - Ynliding

Op 31 oktober 2022 is het college in principe akkoord gegaan met het verzoek voor het bouwen van 6 tweekappers en 6 schuurwoningen op de locatie De Koarte Ekers 2 te Joure. Het tuincentrum op het perceel gaat verdwijnen, hier komen de woningen voor in de plaats. Voor het perceel is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de wijziging planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is een aanvraag omtrent de omgevingsvergunning van deze woningen opgestart.

Op 18 oktober 2023 heeft de gemeenteraad op verzoek van de initiatiefnemer, besloten de coördinatieregeling op deze aanvraag toe te passen. Dit betekent dat de procedures van de partiële bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunning parallel aan elkaar lopen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het realiseren van 6 tweekappers en 6 schuurwoningen op het voormalige terrein van het tuincentrum aan De Koarte Ekers 2 te Joure.

Argumenten - Arguminten

1.1 Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het gemeentelijk plan Joure-Wyldehoarne, deels: percelen Koarte Ekers 2 en 6. Binnen dit gemeentelijk plan heeft het perceel de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'kwekerij'. Hier is maar één woning per bebouwingsvlak toegestaan. Het plan dat voorligt bedraagt zes tweekappers en zes schuurwoningen en gaat hier dan ook ver te boven. Het gemeentelijk plan biedt hiervoor geen wijzigingsmogelijkheid.

1.2 Het plan is positief beoordeeld door het intake team woningbouw.

Het plan is (intern) besproken in het intake team woningbouw. Het is getoetst aan het Kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen zoals deze in de Herziening uitvoeringsprogramma Woningbouw 2019-2026 is opgenomen. Het plan is positief beoordeeld omdat het plan voldoet aan de volgende punten: ligging binnen bestaand stedelijk gebied, in één van de kernen (Joure), positief effect op belevingswaarde, gezondheid en gebruiks- en toekomstwaarde. Op basis hiervan past het plan binnen het afwegingskader woningbouw.

1.3 Stedenbouw is positief over de voorgestelde ontwikkeling.

Het perceel is momenteel al omsloten door een bomensingel. Door de sloop van het tuincentrum komt er een ruim perceel vrij, waar woningbouw goed inpasbaar is. Daarnaast is het initiatief om er een groene gemeenschap van te maken. Deze ontwikkeling is ruimtelijk stedenbouwkundig positief. Van belang is dat er geen parkeerterrein wordt gerealiseerd grenzend aan de doorgaande hoofdstraat. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarnaast valt dit perceel in welstandsvrij gebied. Wij kunnen hier dan ook welstandstechnisch geen eisen aan stellen.

1.4 Verkeerstechnisch is het plan realiseerbaar

De toekomstige situatie zorgt voor veel minder verkeer dan het tuincentrum momenteel doet. Dit betekent dat de plannen van initiatiefnemer geen aanleiding geven tot onacceptabele verkeerssituaties in de zin van verkeersonveiligheid of een slechte afwikkeling van het verkeer op de Koarte Ekers. De parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie (6 twee-onder-één kappers en 6 schuurwoningen) is 26 (13,8 + 12) parkeerplaatsen. Parkeren maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en dient op eigen terrein te worden ingepast. Indien een woning beschikt over een oprit, telt dit als één parkeerplaats. Daarnaast is het gewenst een aantal laadpunten op eigen terrein te realiseren.

1.5 Het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de opgemaakte ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De groensingel blijft bestaan waardoor de woningen afgeschermd worden voor de achterburen, er is sprake van voldoende parkeergelegenheid welke niet aan de rand van het bouwplan is gelegen en het perceel blijft via de huidige ontsluiting ontsloten.

1.6 De provincie en het Wetterskip hebben een zienswijze ingediend.

De provincie Fryslân heeft in haar zienswijze aangegeven dat er nog een archeologisch onderzoek moest plaatsvinden. Verder gaf de provincie aan dat er nog een stikstofberekening op basis van de nieuwste AERIUS-calculator moest worden toegevoegd. Zowel het archeologische onderzoek als de gewenste stikstofberekening zijn toegevoegd.

Het Wetterskip heeft in haar zienswijze diverse punten aangegeven m.b.t. de waterberging en de hoofdwatgang. In overleg met het Wetterskip en de aanvragende partij zijn alle punten bij langs gelopen en in overleg aangepast. Alle punten van het Wetterskip zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 omgevingsvergunning wordt gelijktijdig ter inzage gelegd.

De initiatiefnemer heeft eerder verzocht de coördinatieregeling toe te passen op de procedure. Hierdoor hoeft hij niet te wachten met zijn aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning tot het bestemmingsplan in werking is getreden. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De ontwerp omgevingsvergunning kan nu samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Direct na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Daarnaast is er slechts één beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. Er zijn geen risico's te verwachten. Het plan is in het vooroverleg met de ketenpartners en de omgeving uitvoerig besproken. De zienswijzen die zijn ingediend ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp zijn nadien besproken en meegenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)



Gemeentelijk plan Joure-Wyldehoarne, deels: percelen Koarte Ekers 2 en 6;
Besluit Omgevingsrecht; Wet ruimtelijke ordening.

Financiën - Finânsjes

De kosten voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn op basis van de legesverordening voor rekening van de aanvrager. Om dit te borgen is er door de aanvrager een akkoordverklaring plankosten getekend. Voor eventuele planschade is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Voor de kosten die voortvloeien uit de aanleg van de riolering wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Duurzaamheid - Duorsumens

De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen en worden gasloos uitgevoerd.

Participatie - Partisipaasje

Initiatiefnemer heeft een aantal inloopavonden gehouden, waarbij zowel alle omringende burens als mogelijke kopers zijn uitgenodigd. Tijdens een aantal van deze avonden was de behandelend ambtenaar aanwezig. Daarnaast is de behandelend ambtenaar met een buurtbewoner om tafel geweest om zijn zorgen door te spreken. Deze buurman vond het erg belangrijk dat het inpassingsplan goed geborgd wordt en ook in stand wordt gehouden. Het inpassingsplan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven dat dit ook is geborgd in de koopaktes.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Communicatie - Kommunikaasje

De gemeenteraad behandelt de vaststelling van het bestemmingsplan in het Petear. Wanneer de gemeenteraad een besluit genomen heeft, wordt dit bekend gemaakt aan de aanvrager en de indiener van de zienswijze en voor een ieder gepubliceerd.

De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en via het Gemeentebled. Op de website is een link opgenomen die de burger doorverwijst naar www.officielebekendmakingen.nl. Hier zijn de publicaties terug te vinden.

Het bestemmingsplan wordt op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> geplaatst. Tevens liggen ze fysiek op de servicepunten ter inzage.

Ook worden instanties als het Wetterskip en provincie in kennis gesteld van de ter inzagelegging. De aanvrager ontvangt de omgevingsvergunning en het vastgestelde bestemmingsplan.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

- Het bestemmingsplan wordt behandeld in het Petear en vervolgens in het Debat en beslùt van de gemeenteraad;
- Het besluit van de gemeenteraad wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt kan alleen beroep worden ingediend door diegene die een zienswijze heeft ingediend of diegene die kan aantonen dat hij of zij niet in staat was een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	2024-05-02	Collegeadvies	Advies aan college bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2	Z. 750395
2.	2024-05-02	Reactienota zienswijzen	Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koarte Ekers 2 Joure	Z. 750395
3.	2024-05-02	Zienswijzen	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure - Koarte Ekers 2	Z. 750395
4.	2024-05-02	Bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan Joure - Koarte Ekers 2	Z. 750395
5.	2024-05-02	Onderzoek Stikstofdepositie	Bestemmingsplan Joure - Koarte Ekers 2_Bijlage Onderzoek stikstofdepositie	Z. 750395
6.	2024-05-02	Archeologisch onderzoek	Bestemmingsplan Joure - Koarte Ekers 2_Bijlage Archeologisch onderzoek	Z. 750395
7.	2024-05-02	Voorblad	Voorblad raadsvoorstel	Z. 750395
8.	2024-05-02	Raadsbesluit	Raadsbesluit bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2	Z. 750395

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSCHE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 19 juni 2024
Onderwerp : Vastellen bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2
Agendapunt : 23B.
Nummer: :

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2';
2. het bestemmingsplan Joure – Koarte Ekers 2 met planidentificatie nl-imro-1940-bpjre23koarteeker2-va01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 19 juni 2024

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra