

## AAN DE RAAD

**Datum behandeld in college** 20 juni 2023

**Datum agendering** 20 juli 2023

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan 'Spannum 13 woningen'.

**Portefeuillehouder** K. Arendz

**Behandelend ambtenaar** H. Mulder

**E-mailadres** h.mulder@waadhoeke.nl

**Telefoonnummer** 0517 380312

**Samenvatting** De gemeente heeft het voornemen om 13 woningen mogelijk te maken aan de zuidoostelijke zijde van de kern Spannum. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Bij het bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan toegevoegd waarin de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen.

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Spannum 13 woningen' (IMRO code NL.IMRO.1949.BPSpa13woningen-VAS1) ongewijzigd vast te stellen
2. het bij het bestemmingsplan behorende ruimtelijk kwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### Aanleiding

De gemeente heeft het voornemen om 13 woningen mogelijk te maken aan de zuidoostelijke zijde van de kern Spannum. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiernaast is een ruimtelijk kwaliteitsplan toegevoegd waarin de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen. Dit is het toetsingskader voor welstand voor aanvragen omgevingsvergunning.



### Beoogd (meetbaar) effect

Met dit op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan in Spannum geeft het gemeentebestuur invulling aan het gemeentelijk beleid en de wensen van de inwoners op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid van de dorpen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan bevat de gewenste beeldkwaliteit voor deze locatie.

## Motivering

### Argumenten

#### *1.1 Een nieuw bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk*

De planlocatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Spannum', vastgesteld op 11 april 2011 door de raad van de voormalige gemeente Littenseradiel. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op de locatie negen woningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is de ontwikkeling van 13 woningen, waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt met inbegrip van het borgen van beeldkwaliteit middels het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waarin de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening staat. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 5 april 2023 tot en met 16 mei 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.

#### *1.2 De raad is het bevoegd bestuursorgaan*

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om het bestemmingsplan en het ruimtelijk kwaliteitsplan (beeldkwaliteit) vast te stellen.

#### *1.3 Een exploitatieplan is niet nodig.*

Een exploitatieplan is alleen nodig in geval de gemeente niet zelf een plan exploiteert en er voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan geen overeenkomst voor kostenverhaal tot stand komt. De gemeente heeft en verkrijgt de gronden in eigendom en blijft zelf exploitante van het gebied. Er is een eigen grondexploitatie en het kostenverhaal is daarmee geborgd. Via een afzonderlijk voorstel wordt het in exploitatie nemen van deze gronden aan uw raad voorgelegd.

#### *2.1 Er is een welstandskader nodig voor de beoordeling van bouwplannen*

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de landschappelijke inpassing op deze locatie verantwoord en worden richtlijnen gegeven voor de gewenste beeldkwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsplan, waar de beeldkwaliteit onderdeel van uitmaakt, vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. De toetsing van het beeldkwaliteitsplan gebeurt hoofdzakelijk door de welstandscommissie.

### Kanttekeningen/risico's

De risico's zijn vooral financieel van aard. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het voorstel om de gronden in exploitatie te nemen.

### **Alternatieven**

Een alternatief kan zijn om het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen. Gelet op het, met nauwe betrokkenheid van het dorp, gevolgde proces is dat redelijkerwijs geen alternatief.

### **Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode 5 april 2023 tot en met 16 mei 2023. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De volgende stap is dat wij het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aanbieden. Dat voorstel ligt nu voor. Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld wordt het digitaal gepubliceerd en bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen. De voorbereidingen worden in 2023 getroffen om het plangebied bouwrijp te maken. Vanaf 2023 kan ook gestart worden met de werving van kopers. Het plan voorziet daarmee de komende jaren in de behoefte aan woningbouw. Een evaluatie kan plaats vinden aan de hand van de herkomst van kopers van kavels. Via de reguliere besluitvorming over de grondexploitaties wordt het tijdsverloop van de verkoop van kavels en de uiteindelijk financiële afronding van deze grondexploitatie gevolgd.

### **Participatie**

Communicatie is een permanent proces bij een project als dit bestemmingsplan. Het plan is een resultaat van goed overleg met dorpsbelang en de deskundigen vanuit het wettelijk overleg. Tijdens de tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Ook in de periode voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is veelvuldig overleg gevoerd met o.a. het dorp en de grondeigenaren. Deze gesprekken zijn positief verlopen, vastgelegd en geland in de vast te stellen grondexploitatie.

### **Financiën**

De kosten van het laten opstellen van dit bestemmingsplan zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht. Daarnaast wordt voor dit project een grondexploitatie vastgesteld op basis waarvan het nieuwe woongebied kan worden ontwikkeld.

### **Bijlagen**

Bijlage 1: bestemmingsplan 'Spannum 13 woningen'.

Bijlage 2: ruimtelijk kwaliteitsplan (welstandskader)



Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

**NR.: 2021-074154**

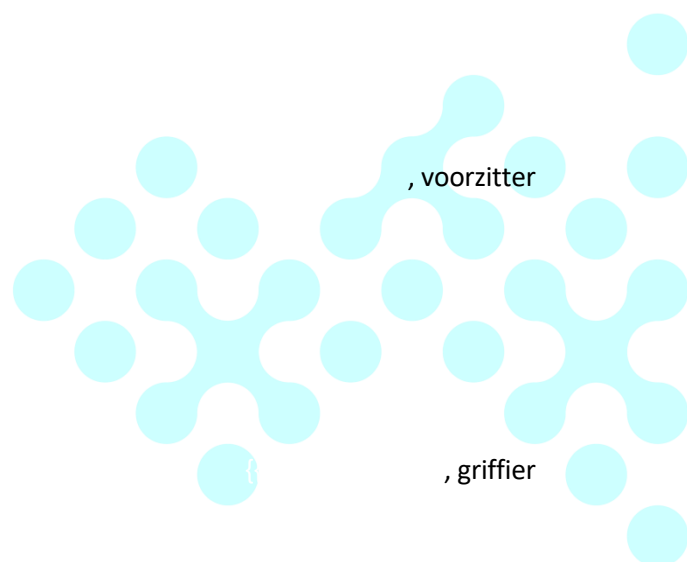
**De raad van de gemeente Waadhoeke**

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 20 juni 2023;

**B E S L U I T**

1. het bestemmingsplan 'Spannum 13 woningen' (IMRO code NL.IMRO.1949.BPSpa13woningen-VAS1) ongewijzigd vast te stellen
2. het bij het bestemmingsplan behorende ruimtelijk kwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 juli 2023,



, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.