

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2024-010092
Raadsvergadering d.d. : 20 juni 2024
Portefeuillehouder : Bert Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : W. Bakema
E-mail : w.bakema@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Holwert - De Morgenzon.
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon' met planidentificatie NL.IMRO.1970.BpHolMorgenzon-ON01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond (BGT) (2023-03-13) vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota bestemmingsplan Holwert – De Morgenzon'.
3. Vooruitlopend op de vaststelling van de geactualiseerde 'Welstandsnota Noardeast-Fryslân', de omgevingsvergunningaanvragen voor de woningen aan de Fellingen door Hûs en Hiem te laten toetsen aan welstandsgebied '6, woonwijken na 1950' en niet aan welstandsgebied '11, buitengebied terpengebied'.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' vast te stellen (bijlage 3).
6. De in de grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.

Inleiding

Op 21 november 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon' en besloten het plan in procedure te brengen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijlage bij dit raadsvoorstel worden de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan zodat de woningbouwlocatie aan De Morgenzon in Holwert kan worden ontwikkeld.

Argumenten

1. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de nieuwe woningbouwlocatie past binnen het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en een watertoets gedaan en is een stikstofberekening gemaakt.

Volgens het bestaande bestemmingsplan 'Doarpen' is woningbouw mogelijk op deze locatie. Met de huidige inzichten is de stedenbouwkundige inrichting van toen niet meer gewenst. Daarom is een nieuwe inrichting gemaakt en is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het maximaal aantal woningen blijft 20, net als in het vorige bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt flexibiliteit om, afhankelijk van de behoefte verschillende categorieën woningen te ontwikkelen, waaronder betaalbare woningen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 als ontwerp in procedure zijn gebracht onder de Wet ruimtelijke ordening, is bepaald dat die procedure mag worden afgerond.

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

2. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen zorgvuldig beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota is ingegaan op de ingediende zienswijzen en de wijze waarop hiermee is omgegaan in het bestemmingsplan, de zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

3. Voor een klein deel van het plangebied moeten andere welstandscriteria worden vastgesteld.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt welstandsgebied '6- Woonwijken na 1950'. Een klein deel van het plangebied, tussen de Fellingen en De Morgenzon, valt nu in welstandsgebied '11-Buitengebied terpengebied'. Vooruitlopend op de aanpassing van de welstandsnota kunnen bouwplannen worden getoetst aan welstandsgebied '6 Woonwijken na 1950' zodat voor het hele plangebied dezelfde welstandscriteria gelden.

4. De Wet ruimtelijke ordening verplicht dat een besluit wordt genomen over de vaststelling van een exploitatieplan.

De gemeente ontwikkelt de locatie zelf en voor eigen rekening. Vaststelling van een exploitatieplan is in dit geval niet aan de orde.

5. De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat van € 131.570. 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 'Holwert - De Morgenzon' is er een grondexploitatie opgesteld. De getaxeerde waarde met bijzondere uitgangspunt bouwrijpe grond met de bestemming wonen bedraagt € 150,00 m² exclusief btw en kosten koper.

6. Daarmee kan van de voorgenomen ontwikkeling worden uitgevoerd.

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' en de benodigde budgetten beschikbaar te stellen. Er is € 114.469 t/m 31-12-2023 ten laste van De Morgenzon uitgegeven. Deels verwervingskrediet (€ 32.000) en deels voorbereidingskrediet (€ 82.469). Hiervoor heeft u eerder de nodige kredieten beschikbaar gesteld. En er wordt, op basis van de voorliggende grondexploitatie, nieuw krediet gevraagd (€ 869.261 -/- € 114.469 zijnde € 754.792) om vanaf 1-1-2024 de nog noodzakelijke investeringen voor De Morgenzon te kunnen doen.

Uw raad heeft verschillende voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor woningbouw en bedrijventerreinen vanuit de Algemene Reserve. De bedoeling is steeds geweest deze kosten te verhalen via de grondexploitaties. Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' en het inbrengen van de boekwaarde van het voorbereidingskrediet in de grondexploitatie, komt het voorbereidingskrediet te vervallen en vloeit het terug naar de Algemene Reserve. Mutaties ten gunste of ten laste van de reserve zijn een bevoegdheid van de raad.

Geheimhouding.

Om de financiële en economische belangen van de gemeente genoemd in artikel 5 lid 2 sub b Wet open overheid te waarborgen, is het noodzakelijk om geheimhouding op de grondexploitatie op te leggen. In de grondexploitatie zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. In het geval van de aanbestedingen is het niet wenselijk om externe partijen inzicht te geven in de budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Kantttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

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 'Holwert – De Morgenzon' 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 vaststelling van de grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon' zullen de voorbereidingskosten ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

Het benodigde krediet voor de grondexploitatie (investering zie argument 6) komt uit de algemene reserve (middels begrotingswijziging nummer 13) en muteert daardoor als volgt:

	2024	2025	2026	2027
Stand reserve				
Stand 1 januari	25.251.860	7.964.077	13.295.497	10.434.925
Mutaties	-16.532.991	5.331.420	-2.860.572	-4.578.078
Morgenzon Holwert (grondexploitatie)	-754.792			
Stand per 31 december	7.964.077	13.295.497	10.434.925	5.856.847

Vervolg en planning

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dat besluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan treedt in werking na de beroepstermijn.

Communicatie + Participatie

Na het besluit van de raad wordt het bestemmingsplan aangepast zoals wordt voorgesteld. Daarna wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon';
2. Zienswijzen en zienswijzennota;
3. Grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' met oplegnotitie (**GEHEIM**).

Dokkum, 28 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2024-010092

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon' met planidentificatie NL.IMRO.1970.BpHolMorgenzon-ON01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond (BGT) (2023-03-13) vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota bestemmingsplan Holwert – De Morgenzon'.
3. Vooruitlopend op de vaststelling van de geactualiseerde 'Welstandsnota Noardeast-Fryslân', de omgevingsvergunningaanvragen voor de woningen aan de Fellingen door Hûs en Hiem te laten toetsen aan welstandsgebied '6, woonwijken na 1950' en niet aan welstandsgebied '11, buitengebied terpengebied'.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' vast te stellen (bijlage 3).
6. De in de grondexploitatie 'Morgenzon Holwert 2024' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 20 juni 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer