

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2023-158385  
Raadsvergadering d.d. : 21 september 2023  
Portefeuillehouder : B. Koonstra  
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing  
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling  
Naam opsteller : K. Bakema  
E-mail : k.bakema@noardeast-fryslan.nl  
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065'  
Begrotingswijziging : nee

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpLsperceelF1065-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2022-09-22 gewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. De omgevingsvergunningaanvraag voor de woning door Hûs en Hiem te laten toetsen aan 'Gebied 4 - Lintbebouwing (regulier)'.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

## Inleiding

Op 9 mei 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning naast Doarpsstrjitte 67 te Ljussens. Dit bestemmingsplan heeft van 18 mei tot en met 28 juni 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend, welke is ondertekend door drie huishoudens. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de nieuwe woning is iets naar achteren gerooid en de landschappelijke inpassing is daarop aangepast. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

## Beoogd effect

De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en de nieuwe woonkavel is ingetekend op de verbeelding. Een landschappelijk inpassingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan.

## Argumenten

### 1.1 Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Het perceel gelegen ten oosten van Doarpsstrjitte 67 te Ljussens (kadastraal gemeente Anjum, sectie F, nummer 1065) valt binnen het bestemmingsplan 'Bûtengebiet' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Er is geen woning toegestaan. In het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan is de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'Wonen' en er is een bouwvlak ingetekend voor de realisatie van een woning met garage.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

### 2.1 De reactienota zienswijzen beschrijft hoe met de zienswijze is omgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 mei tot en met 28 juni 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, welke is ondertekend door drie huishoudens. De zienswijze gaat in op aspecten als noodzaak, verloop van het proces, zichtlijnen en bouwvlak, inrichtingsplan, woongenot, waardevermindering, uitvoering van de bouw en ecologie. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de nieuwe woning is iets naar achteren gerooid zodat rekening is gehouden met de zichtlijnen. De landschappelijke inpassing is hierop aangepast. De reactienota zienswijzen is bijgevoegd.

### 3.1 Welstandsnota Noardeast-Fryslân.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van woning worden aangevraagd. Bij de welstandstoetsing is de huidige 'Welstandsnota Noardeast-Fryslân' niet toereikend. De locatie valt namelijk in 'gebied 11, buitengebied terpengebied'. Hûs en Hiem zal bij de welstandsbeoordeling moeten toetsen aan de criteria voor 'buitengebied' en dan zal de aanvraag niet voldoen.

Voor het perceel kan worden aangesloten bij het naastliggende welstandsregime van de lintbebouwing in Ljussens. Daarom wordt voorgesteld de welstandscriteria van 'gebied 4 - Lintbebouwing (regulier)' van toepassing te verklaren op het perceel. De Welstandsnota Noardeast-Fryslân wordt periodiek geactualiseerd. Bij de eerstvolgende herziening zal het perceel daarin worden meegenomen. Uw raad wordt geadviseerd om de aanvraag voor de woning door Hûs en Hiem te laten toetsen aan 'gebied 4 - Lintbebouwing (regulier)' in plaats van aan 'gebied 11, buitengebied terpengebied'. Hierdoor wordt het proces niet vertraagd.

#### **4.1 Er is geen exploitatieplan nodig.**

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. In dit geval behoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Om die reden hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Kantttekeningen en risico's**

N.v.t.

#### **Financiën**

De procedurekosten worden gedragen door initiatiefnemer. Risico op planschade is aanwezig. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

#### **Vervolg en planning**

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Communicatie + Participatie**

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De overlegpartners en initiatiefnemer zullen tevens schriftelijk worden geïnformeerd.

#### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan 'Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065' (NL.IMRO.1970.BpLsperceelF1065-VA01) met bijbehorende bijlagen.
- Reactienota zienswijzen 'Ljussens – Doarpsstrjitte perceel F1065'

Dokkum, 29 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2023;  
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

## **Besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpLsperceelF1065-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2022-09-22 gewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. De omgevingsvergunningaanvraag voor de woning door Hûs en Hiem te laten toetsen aan 'Gebied 4 - Lintbebouwing (regulier)'.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering  
d.d. 21 september 2023.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer