



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Exmorra - Keatsmorra terrein
Raadsvergadering van	30 september 2021
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	14 september 2021
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G. Mahmoud

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Exmorra - Keatsmorra terrein' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.20180231-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. De welstandscriteria van het welstandgebied 'Recente woonbuurten' uit de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân' van toepassing te verklaren op het plangebied;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Exmorra - Keatsmorra terrein' vast te stellen.

Inleiding:

Vanaf 2009 is er met projectontwikkelaars gesproken over de uitbreiding van het woningbouwplan Keatsmorra aan de noordwestzijde van Exmorra. Het plan heeft dus een lange voorgeschiedenis. In 2018 zijn de plannen weer actueel geworden. Met de projectontwikkelaar is een overeenkomst gesloten en er is intensief overleg geweest met de provincie, met name over het aantal woningen en de fasering. Begin 2021 waren de stukken gereed om de procedure in te gaan. Met het plan wordt invulling gegeven aan de wens vanuit het dorp om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen.

Op dit moment heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische Doeleinden'. Voor het plan zal daarom een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Doel:

Het bestemmingsplan vaststellen zodat er een planologische basis ligt om de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te kunnen realiseren.

Argumenten:

Planbeschrijving

Het Keatsmorra gebied is gelegen in het noordwesten van het dorp Exmorra. Het voornemen is om hier elf grondgebonden woningen te realiseren, in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, verdeeld over twee fases. Fase 2a bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen in het zuidwesten van het plangebied en vier twee-onder-één-kap woningen in het zuidoosten van het plangebied. De Jelle Huitemastrjitte wordt doorgetrokken in het plangebied.

Fase 2b bestaat vervolgens uit de realisatie van drie vrijstaande woningen in het noordwesten van het plangebied en twee twee-onder-één-kap woningen in het noordoosten van het plangebied. In het voorontwerp was de voorwaarde van de fasering dat de woningen uit fase 2a voor 80% moesten zijn voltooid voordat fase 2b mocht worden gestart. Dit is in het ontwerp aangepast naar dat de woningen uit fase 2a voor 80% moeten zijn verkocht. Dit om sneller te kunnen bouwen wanneer er behoefte is maar om ook te voorkomen dat de lokale behoefte aan woningen wordt overschreden. Het voordeel hierbij is dat er voor fase 2b dan geen nieuwe procedure meer hoeft te worden gevoerd.

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 2 februari 2021 tot en met 15 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties gekomen van de provincie en de Brandweer. De opmerkingen van de Brandweer zijn teruggekoppeld naar de ontwikkelaar. Het betreft hier de verwachte opkomsttijd die gecommuniceerd moet worden aan toekomstige bewoners. De opmerking van de provincie ging over de AERIUS berekening die verouderd was. Hierop is een nieuwe berekening aangeleverd. Van omwonenden of andere burgers/partijen zijn geen reacties ontvangen. De inspraakreacties hebben verder geen aanleiding gegeven om het plan te wijzigen.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juni tot en met 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet laten vaststellen door de raad. Dit ligt niet voor de hand omdat uit de gedane onderzoeken niet is gebleken dat er belemmeringen zijn om het plan te realiseren. Tevens zijn er geen zienswijzen ingediend.

Risico's:

n.v.t.

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Financiële aspecten/gevolgen:

Volgens de wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten. Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Duurzaamheid:

De te realiseren woningen zullen aan de huidige duurzaamheidseisen die gelden voor nieuwbouwwoningen moeten voldoen.

Vervolgproces:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het besluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan tegen het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep tegen het volledige besluit is mogelijk door:

- Belanghebbenden;
- Niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- Niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

n.v.t.

Communicatie en afstemming:

Over het plan is overlegd met het dorpsbelang, tevens is er tijdens het voorontwerp een digitale informatiemiddag georganiseerd. Omwonenden zijn per brief op de hoogte gehouden van de procedure.

Daarnaast is de wettelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Dit wil zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en er voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen.

Bijlage(n)**Meegezonden:**

- ontwerpbestemmingsplan Exmorra - Keatsmorra terrein

Ter inzage:

- -

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

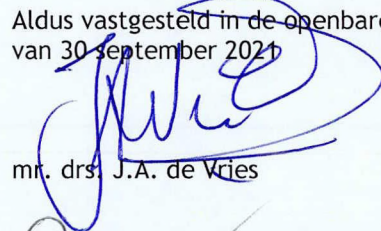
Vaststellen bestemmingsplan Exmorra - Keatsmorra terrein

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;

besluit de raad:

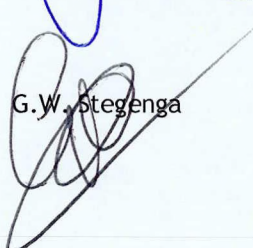
1. het bestemmingsplan 'Exmorra - Keatsmorra terrein' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.20180231-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
4. De welstandscriteria van het welstandgebied 'Recente woonbuurten' uit de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân' van toepassing te verklaren op het plangebied;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Exmorra - Keatsmorra terrein' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 30 september 2021



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.