



Gemeente
Súdwest-Fryslân

Ons nummer: R23.000014



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan Oosthem Ald Rien fase 2
Raadsvergadering van	9 maart 2023
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	21 februari 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Guido Klont

Voorstel:

- De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Oosthem - Ald Rien fase 2 vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Oosthem- Ald Rien fase 2 met ID-nummer NL.IMRO.1900.2022BPBGBSWFII- vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan
- Het beeldkwaliteitsplan 'Oosthem Beeldkwaliteitseisen Ald Rien fase 2, Oktober 2022' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Samenvatting:

Op 23 december 2021 heeft uw gemeenteraad ingestemd om voor de beoogde woningbouwontwikkeling van Ald Rien fase 2 in Oosthem budget beschikbaar te stellen (mede op basis van het Plan van Aanpak, zie bijlage 1).

Na een periode van verkenningen en voorbereidende gesprekken is een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld en deze is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan "Oosthem - Ald Rien fase 2". Het bestemmingsplan geeft ruimte voor maximaal 20 woningen, waarvan 6 zijn gesitueerd in een nog te creëren waterpartij in het plangebied (waterwoningen). Om enige flexibiliteit aan het plan te geven kan een deel van de woningen geschakeld of in een rij worden gebouwd en een deel vrijstaand langs de Ald Rien. In afstemming met o.a. dorpsbelang Oosthem - Nijeziyl en het Waterschap is tot een invulling van de woningbouwlocatie gekomen.

Het voorontwerp is door het college ter inzage gelegd bij besluit van 14 juni 2022 en heeft in de periode van 24 juni 2022 t/m 4 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht reacties ontvangen op het plan. In de Nota inspraakreacties (In bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan) staat beschreven, wat de reacties inhouden en of/ hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan in de periode van 4 november tot en met 15 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend: een van de provincie en een van de inwoner van de gemeente.

In de zienswijzennota, die als bijlage 2 bij de stukken is gevoegd, is te lezen wat de zienswijzen inhouden en of deze hebben geleid tot aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Verder is er ambtshalve nog een wijziging doorgevoerd: in artikel 1 van de regels (de begrippen) is het begrip 'huishouden' gedefinieerd.

Argumenten:

- a. *Op het ontwerp-bestemmingsplan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn twee zienswijzen ingediend*
In de bijgevoegde reactienota zienswijzen “Oosthem - Ald Rien fase 2” is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen weergegeven. De zienswijze van de provincie leidt tot een aanpassing in de regel: Er is in artikel 11 een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het plan. Op dat punt wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.
Voor het overige zijn er op grond van de ingebrachte zienswijzen geen redenen om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.
- b. *Dit voorstel sluit aan op het Plan van Aanpak*
Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de onderwerpen waarmee uw raad op 23 december 2021 heeft ingestemd. De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente (zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan). De onderzoeken die zijn uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan laten geen belemmeringen zien voor uitvoering van het plan.

Omdat er op ca. 950 meter van het plangebied een geitenhouderij is gevestigd, hebben we tevens gekeken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De GGD adviseert landelijk - in afwachting van de resultaten van gezondheidsonderzoek eind 2024 - geen gevoelige bestemmingen (zoals nieuwe woningen) toe te staan binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Het woon- en leefklimaat is een ruimtelijk aspect dat moet worden meegewogen in een ruimtelijk besluit. Vanuit de milieuwetgeving is er geen belemmering aan de orde.

Uit voorzorg heeft de gemeente (in het ruimtelijke spoor) een voorbereidingsbesluit genomen, zodat het aantal geitenhouderijen en geiten niet toenemen in de gemeente (geitenstop). Aan de geitenhouderij, ten noorden van het plangebied, is een vergunning voor 1.052 geiten verleend waartegen nog een (beroeps)procedure loopt. Door het voorbereidingsbesluit is geen uitbreiding van de geitenhouderij mogelijk. Met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen Buitengebied II en Veegplan Buitengebied I wordt deze geitenstop ook permanent vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat het woon- en leefklimaat voor de omwonenden van bestaande geitenhouderijen verslechterd en met name ook dat er ook geen nieuwe situaties kunnen ontstaan. Dit onder meer zodat andere functies (zoals woningbouw) niet in het gedrang komen.

In dit geval gaat het om een beperkt aantal woningen, op een afstand van ca. 1 km zuidoostelijk van de geitenhouderij (overwegend zuidwesten wind). Weliswaar worden er gevoelige objecten binnen de straal van 2 kilometer toegevoegd, maar gelet op de afstand van de geitenhouderij, het beperkte aantal woningen en de maatschappelijke belangen die meespelen in dit geval, is het wenselijk het ruimtelijke plan vast te stellen. Hierbij is mede relevant dat er vanuit de milieuwetgeving ver onder de landelijke geurnorm (ook onder de geurnorm die uw raad eerder heeft gehanteerd van 2,0 ouE) en ook ruim onder de normen voor fijnstof wordt gebleven. Tevens zijn er nog de bestaande onduidelijkheden omtrent de gezondheidsrisico's en wordt er vanuit rijk en provincie Fryslân geen noodzaak gezien om beperkingen aan gemeenten op te leggen en deze in wet- en regelgeving vast te leggen.

De gemeente wil dat er woningen gebouwd worden om in de huishoudensgroei te kunnen voldoen (prestatieafspraken). In dit geval is de behoefte aan woningbouw urgent. Al heel wat jaren staat fase 2 in Oosthem op het programma. De gemeente heeft de gronden aangekocht met het specifieke doel woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Daarbij speelt ook dat buiten een straal van 2 km rond de geitenhouderij geen reële uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn voor Oosthem.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is alleen mogelijk indien er sprake is van een zogenaamde goede ruimtelijke ordening. Binnen deze goede ruimtelijke ordening worden de verschillende regels getoetst en uitgewerkt maar vindt ook een belangenafweging plaats op de onderdelen waar beoordelingsruimte zit (sommige aspecten is een hard kader in de wetgeving waarbij geen ruimte voor afweging belangen zit). Op gezondheid zit deze beoordelingsruimte in relatie tot het vaststellen van een bestemmingsplan. De verschillende belangen, zoals gezondheid maar ook de woningbehoefte kunnen hierbij afgewogen worden. Gelet op de aanwezige belangen en de bovengenoemde overwegingen wordt voorgesteld in dit geval het bestemmingsplan vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is er dus een aanpassing in de regels van het bestemmingsplan aangebracht (zie ook onder argument a.). Verder is er ambtshalve nog een wijziging aangebracht in de regels van het bestemmingsplan. Het begrip huishouden is in artikel 1 van de regels (de begrippen) nader omschreven. Dit om te verduidelijken wat wel en niet mogelijk is in een woning op basis van het bestemmingsplan. Vanwege deze twee aanpassingen in de regels dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan).

- c. *De uitvoerbaarheid is verzekerd*
In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (o.a. het bouwen van woning(en)). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dan vervalt de verplichting. Dat is hier het geval. De gemeente is eigenaar van de gronden. De gemeenteraad moet echter wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld.
- d. *Er is een beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld*
De bouwmogelijkheden (zoals de plaats van hoofdgebouw, de goot- en bouwhoogte en de oppervlakte aan bebouwing) zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor het plangebied heeft de gemeente vanuit de welstandsnota geen regels die toegepast kunnen worden op dit gebied. Om deze reden is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan is de beoogde beeldkwaliteit gemotiveerd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In de verdere uitwerking van de plannen wordt hieraan getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en dit wordt door de gemeenteraad tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

Risico's:

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Financiën:

De gemeenteraad heeft op 13 december 2022 de grondexploitatie voor Ald Rien fase 2 te Oosthem vastgesteld.

Andere opties:

- Het bestemmingsplan niet vaststellen.
- Wachten met ontwikkeling van woningbouw totdat de resultaten van het onderzoeksprogramma Veehouderij & Gezondheid Omwonenden (VGO-III) bekend zijn (verwachting eind 2024).

Wettelijke basis:

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

Global Goals:

3.) Goede Gezondheid en Welzijn: Toevoeging van nieuwe woningen, gebouwd volgens bouwbesluit, leveren een gezonde leefomgeving op. Het programma gaat uit van woningen voor verschillende doelgroepen. Het toevoegen van woningen zal de leefbaarheid van het dorp als geheel bevorderen.

11.) Duurzame Steden en Gemeenschappen: De woningen moeten voldoen aan de laatste normen (o.a. gasloos).

Wie zijn betrokken:

Collega's en betrokkenen van dorpsbelang Oosthem - Nijezijl e.o.

Wijze van participatie:

Tijdens de planvorming is het dorpsbelang nauw betrokken geweest. In november 2021 is het Plan van Aanpak gepresenteerd. Het Raadsbesluit over het Plan van Aanpak en vaststelling voorbereidingskrediet is per mail aan hen teruggekoppeld. Vervolgens zijn in januari 2022 de vier stedenbouwkundige modellen gepresenteerd, waarbij werd ingestemd met alle varianten met daarbij een lichte voorkeur voor één daarvan. Deze voorkeur en andere aandachtspunten zijn meegenomen in de verdere uitwerking. Tijdens een overleg in maart 2022 is een update over het proces gegeven, inclusief een toelichting van de planeconoom. Eind mei is de definitieve stedenbouwkundige uitwerking gepresenteerd aan het dorpsbelang en is men geïnformeerd over het vervolgproces inclusief de planologische procedure.

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl

In welke fase:

afronding/ vaststelling van het bestemmingsplan.

Planning vervolg in de raad/LTA:

als de raad het bestemmingsplan vaststelt, komt het niet terug.

Bijlage(n):

1. Plan van Aanpak -woningontwikkeling Oosthem- Ald Rien fase 2
2. Zienswijzennota Oosthem Ald Rien II
3. Bestemmingsplan Oosthem- Ald Rien fase 2

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.



Gemeente
Súdwest-Fryslân

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Oosthem Ald Rien fase 2

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023;

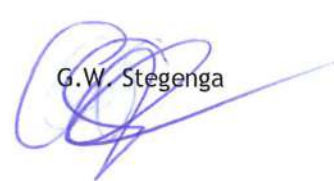
besluit:

- a. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Oosthem - Ald Rien fase 2 vast te stellen;
- b. Het bestemmingsplan Oosthem- Ald Rien fase 2 met ID-nummer NL.IMRO.1900.2022BPBGBSWFII-vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan;
- d. Het beeldkwaliteitsplan 'Oosthem Beeldkwaliteitseisen Ald Rien fase 2, Oktober 2022' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 9 maart 2023


mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.


G.W. Stegenga

, griffier.