

Ons nummer: C22.000366



Casnr: _____

Gemeente Súdwest-Fryslân
Advies college van burgemeester en wethouders

| | |
|--|------------------|
| Vergadering college van burgemeester en wethouders | 6 september 2022 |
| Behandelwijze | Hamerstuk |

| | |
|----------------|----------------|
| Behandeld door | Ruben Kooistra |
|----------------|----------------|

| | |
|------------------|---|
| Behandelend team | Ruimtelijke Ontwikkeling |
| Teammanager | H.E. de Hoo |
| Directeur | Marco de Vries |
| Onderwerp | Vaststellen wijzigingsplan "Skoallestrjitte 1a Easterein" |

| | |
|----------------|---|
| Conceptbesluit | <p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> het wijzigingsplan "Skoallestrjitte 1a Easterein" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan dat ter inzage heeft gelegen; te bepalen dat het voorgenoemd wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML bestand NL.IMRO.1900.2022oostBPskolst1a-vast; te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend aan de GBKN; geen exploitatieplan voor het wijzigingsplan "Skoallestrjitte 1a Easterein" vast te stellen. |
|----------------|---|

| Vorbereiding: | | Na besluit college van burgemeester en wethouders | |
|----------------------------------|--------------------------|---|--------|
| Portefeuillehouder | Bauke Dam | | |
| Advies besproken in BO | Ja | | |
| Advies besproken in Directieteam | Nee | | |
| Overleg met team | Ruimtelijke Ontwikkeling | Terugkoppeling aan collega's | n.v.t. |
| | | Raadscommissie | Geen |
| | | Raad | |
| Ondernemingsraad | | Actieve info | Nee |
| | | | |
| | | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| Besluit 6 september 2022 | |
|---------------------------------|--|

Samenvatting

Er is een verzoek binnengekomen voor het realiseren van 5 woningen ter plaatse van de voormalige brandstoffenhandel en handelsonderneming Joustra Branje BV aan de Skoallestrjitte 1A te Easterein. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de huidige bedrijfsbestemming geen ruimte biedt om woningen te realiseren. Onder artikel 4.5 van het bestaande bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' met dien verstande dat:

1. er voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
2. er voor er tot wijziging wordt overgegaan een watertoets heeft plaatsgevonden, waarvan de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
3. uitsluitend tot wijziging mag worden overgegaan indien het aantal te realiseren woningen past binnen het gemeentelijk woonplan dan wel met de provincie overeengekomen woningbouwcontingentering;
4. de bestemmingsregels van de bestemming 'Woongebied' van overeenkomstige toepassing zijn.

Coalitieakkoord

Wonen; door dit inbreidingsplan wordt de bestaande binnenstedelijke ruimte opgevuld met woningen. Een mooi voorbeeld van een locatie dat zijn functie verloren heeft en ingevuld wordt met een wenselijke functie.

Argumenten:

Huidige situatie

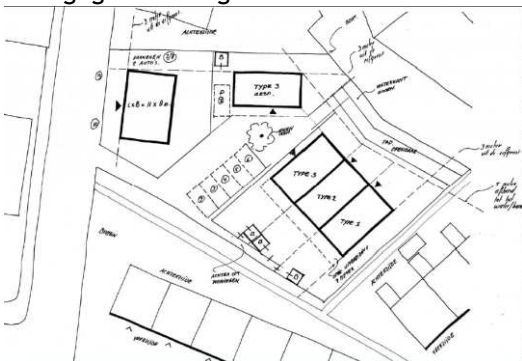
Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Easterein, een terpdorp met beschermd dorpsgezicht. Het plangebied raakt aan de noordzijde dit beschermd dorpsgezicht, maar de bebouwing zal geheel buiten het beschermd dorpsgezicht komen. De huidige bedrijfsloods zal gesloopt worden zodat een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Het dak bestaat grotendeels uit asbesthoudende golfplaten en het gebouw verkeert over het algemeen in een slechte onderhoudstoestand.



Figuur 1: Huidige situatie

Planbeschrijving

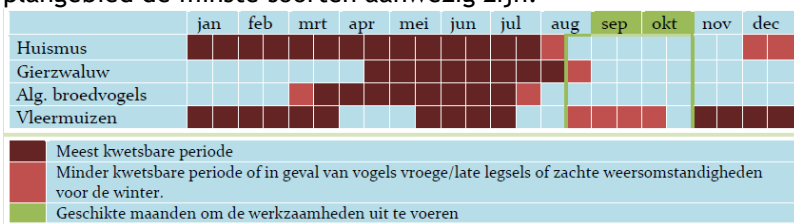
De initiatiefnemer is voornemens 5 woningen te realiseren. De nieuwe stedenbouwkundige opzet is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Voorgestelde stedenbouwkundige opzet.

Ecologisch onderzoek

De Wet natuurbescherming regelt zowel gebiedsbescherming als soortbescherming. Zowel in de permanente situatie als in de bouwfase van het plan zijn deze relevant. Op het platteland spelen ecologie en menselijke activiteit een wisselwerking. Het plan heeft invloed op deze wisselwerking. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd om in beeld te brengen welke relevante invloed er is, zowel wat betreft de soortbescherming als de gebiedsbescherming. Dit onderzoek is in het concept wijzigingsplan als bijlage toegevoegd. De conclusie is om buiten het broedseizoen de ontwikkeling te realiseren, een Fauna Compensatieplan op te stellen en de zorgplicht naleven. Het Fauna Compensatieplan resulteert in een overzicht waaruit blijkt wanneer er in het plangebied de minste soorten aanwezig zijn.



Figuur 3: Overzicht periodes.

Watertoets

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. De aanwezigheid van de historische vaart is al benoemd. Het plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân middels een digitale watertoets en nader overleg met de betreffend adviseur. Het wateradvies is opgenomen in het concept wijzigingsplan opgenomen onder bijlage 2. In het wijzigingsplan zijn de opmerkingen van Wetterskip Fryslân reeds verwerkt. Het plan heeft invloed op 3 belangen: de instandhouding van de kering 'Skoallestrjitte' (hoge gronden), de instandhouding van de hoofdwatgang welke onderdeel is van de boezem, en de waterhuishoudkundige situatie in het gebied.

Woningbouwcontingentering

Dit initiatief is reeds in het woningbouwprogramma opgenomen als een 'zacht plan'. Dat betekent dat het initiatief positief beoordeeld is op de basisprincipes voor wonen en ruimtelijke kaders/kwaliteiten en de kwalitatieve en kwantitatieve toets. Omdat het opgenomen is in het woningbouwprogramma, is dit aantal van 5 woningen reeds gereserveerd voor de komende programmaperiode tot 2030.

Concept wijzigingsplan

Het college heeft op dinsdag 5 juli 2022 ingestemd met het concept wijzigingsplan. Daarna is het conceptbestemmingsplan voor zes weken gepubliceerd. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan het wijzigingsplan nu ongewijzigd vastgesteld worden door het college van B&W. Na vaststelling wordt het vastgestelde wijzigingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat dit initiatief voldoet aan de criteria om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het moederbestemmingsplan.

Risico's:

Er kan bezwaar ingediend worden.

Wettelijke basis:

Artikel 3.6 Wro

Artikel 4.5 van het geldende bestemmingsplan "Easterein".

Financiën:

Het betreft een particulier initiatief. Alle realisatie- en procedurekosten komen voor rekening van de aanvrager.

Andere opties:

Niet instemmen met het wijzigingsplan en de stukken niet te publiceren. Er kan dan geen medewerking worden verleend aan het plan. Dit ligt echter niet voor de hand aangezien het college op 5 juli 2022 al ingestemd heeft met het ontwerpwijzigingsplan.

Wie zijn betrokken:

In- en externe overlegpartners

Wijze van participatie:

Informeren en meespreken met infoavond.

Digitale links naar informatiebronnen:

<https://www.woneninsudwestfryslan.nl/herontwikkeling/branjewal/default.aspx>

In welke fase:

Tijdens de verkenning is er een info avond geweest waarin omwonenden geïnformeerd werden. Na dit besluit wordt het besluit gepubliceerd.

Planning vervolg in college:

n.v.t.

Communicatie richting betrokkenen:

Bekendmaking in de Staatscourant en publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl

Media:

Op de website www.woneninsudwestfryslan.nl

Bijlage(n):

1. Ontwerp Wijzigingsplan Skoallestrjitte
2. Voorontwerp woningen Easterein