

Ons nummer: R23.000224



## Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Onderwerp                | Vaststellen (Deel)structuurvisie Workum Zuid |
| Raadsvergadering van     | 21 december 2023                             |
| Commissie                | Doarp, Stêd en Omkriten                      |
| Commissievergadering van | 5 december 2023                              |
| Portefeuillehouder       | Bauke Dam                                    |
| Team                     | Ruimtelijke Ontwikkeling                     |
| Adviseur                 | Johan Kok                                    |

### Voorstel:

- Bijgevoegde reactienota en de (Deel)structuurvisie Workum Zuid met bijbehorende bijlagen vast te stellen;
- Het vaststellingsbesluit en de (Deel)structuurvisie Workum Zuid met de bijbehorende bijlagen bekend te maken, door publicatie in het gemeenteblad en de documenten via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar te stellen.

### Samenvatting:

De gemeente wil graag de regie nemen op het woningbouwvraagstuk zodat hier meer sturing aan kan worden gegeven. In het coalitieakkoord wordt voor de komende vier jaar ingezet op de bouw van minimaal 1.000 woningen. Het bouwen van betaalbare woningen is daarbij een belangrijke opgave. Mede op instigatie van het Rijk zijn in de regionale woondeal tussen de provincie en de regio nieuwe ambitieuze woningbouwcijfers afgesproken.

Ook in Workum is nieuw woningbouwaanbod dringend nodig. De huidige bestemmingsplannen bevatten onvoldoende woningbouwcapaciteit om aan de woningbouwopgave voor Workum te voldoen. Aan de zuidkant van Workum ligt een potentiële uitbreidingslocatie waarvan de gronden de gemeente zijn aangeboden. Hierover zijn gesprekken gevoerd, maar dat heeft nog niet geleid tot aankoop door de gemeente. Het college heeft een voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Uw raad heeft dit voorkeursrecht op 7 juli 2021 bekrachtigd. Dit besluit is genomen om actieve regie op de ontwikkeling te houden, versnippering van de grondpositie te voorkomen en grondspeculatie tegen te gaan.

Het besluit vervalt drie jaar na dagtekening. Er wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te verlengen. Dat kan door vóór de vervaldatum een structuurvisie of een bestemmingsplan vast te stellen. Hierdoor wordt de werking van het voorkeursrecht (van rechtswege) verlengd en krijgt de gemeente meer tijd om de ontwikkeling verder te verkennen en dieper in gesprek te gaan met de grondeigenaren, marktpartijen, de stad en andere betrokken organisaties.

Een (Deel)structuurvisie is een goed instrument omdat in dit document een integrale maar nog niet een te gedetailleerde visie op een gebied kan worden gegeven. Dit past ook bij de fase waarin het proces zich op dit moment bevindt (met elkaar nadenken over een goede invulling van dit gebied). Een (Deel)structuurvisie geeft op een globale wijze de keuze voor de inrichting van de ruimte. Het geeft de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen en is veel minder gedetailleerd dan een bestemmingsplan of een omgevingsplan. De procedure m.b.t. een (Deel)structuurvisie is vrij eenvoudig.

Uw raad is via Actieve info gewezen op de terinzagelegging van de ontwerp (Deel)structuurvisie. Van de terinzagelegging is overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) kennis gegeven en er is van 17 tot en met 31 oktober jl. de gelegenheid geboden om

zienswijzen in te dienen. Tevens is er vóór de terinzagelegging een gesprek geweest met Plaatselijk Belang.

Er is een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt door Eneco Business B.V. namens twee agrariërs in de omgeving waarbij gewezen wordt op de bij deze bedrijven aanwezige windturbines. Hoewel deze windturbines wel op behoorlijke afstand van het gebied staan, is het goed dat in een vroeg stadium hier aandacht voor wordt gevraagd zodat hiermee bij een verdere uitwerking van de plannen rekening kan worden gehouden zodat hinder kan worden voorkomen. In de reactienota staat, dat aan paragraaf 2.1.3 van de bijlage over de omgevingsaspecten hierover een regel zal worden toegevoegd.

In het gesprek en een brief heeft Plaatselijk Belang gewezen op de recent geuite zorg voor de huidige verkeersstructuur. Wanneer Workum aan de zuidkant wordt uitgebreid, dan wordt de verkeersstructuur nog zwaarder belast. Dit vereist een zorgvuldige analyse. In de deelstructuurvisie stond dit al beschreven. In de reactienota staat dat de eerste alinea van paragraaf 2.1.6 van de bijlage over de omgevingsaspecten wel anders zal worden geformuleerd omdat deze paragraaf een te voorbarige conclusie bevatte.

Verder zijn een drietal schriftelijke zienswijzen van inwoners van Workum ontvangen. Deze zienswijzen hebben met name betrekking op de stedenbouwkundige inspiratieschets. Deze schets heeft een indicatief karakter en bevestigt kan worden dat aan deze visualisering geen rechten kunnen worden ontleend. De (Deel)structuurvisie hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd. Het is goed dat nu al bepaalde belangen kenbaar zijn gemaakt zodat hier rekening mee kan worden gehouden en tijdens het verdere participatieproces zal hiervoor ook nog alle gelegenheid zijn.

Met de in de reactienota genoemde aanpassingen wordt uw raad voorgesteld de (Deel)structuurvisie Workum Zuid met bijbehorende bijlagen vast te stellen.

#### **Argumenten:**

Met het vestigen van het voorkeursrecht in 2021 heeft de gemeente aangeven een actieve grondpolitiek voor dit gebied te willen voeren om dit gebied verder te ontwikkelen. Om dit voorkeursrecht te kunnen blijven uitoefenen/te verlengen is het nodig om meer zicht te bieden op de planvorming.

Het proces om dit jaar nog een nieuw bestemmingsplan vast te stellen is niet haalbaar. Hiervoor duurt een bestemmingsplanprocedure te lang mede omdat de gemeente heeft besloten om in de geest van de Omgevingswet participatie vooraf te laten gaan aan het bestemmingsplanproces. Een andere optie is om, nadat de Omgevingswet geldt (1 januari 2024), een niet verplicht omgevingsprogramma op te stellen. Ook dan is participatie nodig en er is een groot risico dat het moment van vaststelling komt na de vervaldatum van het voorkeursrecht. De planvorming zit nog in de beginfase (programma van eisen) en met elkaar nadenken over de invulling van het gebied. Hoewel het opstellen van een (deel)structuurvisie niet noodzakelijk is, is dit instrument wel het meest geschikt voor het vastleggen van de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid en het verlengen van het voorkeursrecht.

De nieuwe regionale woondeal biedt meer ruimte voor woningbouw en er is op dit moment ruimte om nieuwe woningbouwcapaciteit voor Workum te creëren. Het project is in de woondeal als sleutelproject aangemerkt.

Met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vervalt ook de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze Wet gaat onderdeel uitmaken van de Omgevingswet. In de Invoeringswet Omgevingswet en de Aanvullingswet Grondeigendom is de overgang van de oude naar de nieuwe wetgeving geregeld. Daarbij is voor heel veel situaties overgangsrecht opgenomen. In beginsel mag een structuurvisie die onder de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) als ontwerp ter inzage is gelegd op grond van de Wro worden afgerond. Het artikel 9 lid 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten spreekt echter pas van een verlenging van het voorkeursrecht wanneer de structuurvisie is vastgesteld. Het overgangsrecht bevat hierop geen uitzondering. Gelet op het bovenstaande is het nodig om niet alleen de procedure te starten maar de (Deel)structuurvisie dit jaar nog vast te stellen.

Een voorkeursrecht dat op een gebiedsgerichte structuurvisie is gebaseerd, geldt als voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1, onder b van de Omgevingswet. Dat betekent dat de vastgestelde (Deel)structuurvisie zorgt voor een verlenging van het voorkeursrecht. De (Deel)structuurvisie blijft ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet als beleidsrichting van toepassing (en wordt niet automatisch door de van rechtswege ontstane Omgevingsvisie 1.0 overschreven) maar kan wel in een nieuwe Omgevingsvisie of een Omgevingsprogramma worden verwerkt of er kan een Omgevingsplan voor worden opgesteld.

**Risico's:**

Wordt geen (Deel)structuurvisie vastgesteld, dan zal voor 7 juli 2024 de aankoop van de gronden een feit moeten zijn omdat hierna het voorkeursrecht vervalt. De gemeente mag niet binnen twee jaar een nieuw voorkeursrecht vestigen. Hierdoor zou de gemeente de regie op de ontwikkeling kunnen verliezen.

**Financiën:**

-

**Andere opties:**

Het vaststellen van een Omgevingsprogramma onder de Omgevingswet

**Wettelijke basis:**

Artikel 9 lid 3 Wet voorkeursrecht, artikel 2.1 Wro en het bepaalde in het Bro over de structuurvisie en artikel 4.2 Aanvullingswet grondeigendom en Artikel 9.1 - 9.5 van de Omgevingswet.

**Global Goals:**

Sdg 11: duurzame steden en gemeenschappen

**Wie zijn betrokken:**

Plaatselijk Belang, de grondeigenaar en via de terinzagelegging had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

**Wijze van participatie:**

Via een korte zienswijzenronde en een overleg met Plaatselijk Belang. Voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling zal worden aangesloten bij de in de Omgevingsvisie 1.0 genoemde uitgangspunten en dan kan uitgebreid worden geparticipeerd bij de verdere gebiedsontwikkeling.

**Digitale links naar informatiebronnen:**

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**In welke fase:**

vaststellingsfase

**Planning vervolg in de raad/LTA:**

-

**Bijlage(n):**

1. (Deel)structuurvisie Workum Zuid
2. Bijlage omgevingswaarden
3. Bijlage indicatief stedenbouwkundig programma van eisen
4. Reactienota

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

## Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

### Onderwerp

Vaststellen (Deel)structuurvisie Workum Zuid

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023;

b e s l u i t :

- a. Bijgevoegde reactienota en de (Deel)structuurvisie Workum Zuid met bijbehorende bijlagen vast te stellen
- b. Het vaststellingsbesluit en de (Deel)structuurvisie Workum Zuid met de bijbehorende bijlagen bekend te maken, door publicatie in het gemeenteblad en de documenten via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
van 21 december 2023

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

G.W. Stegenga , griffier.