

Ons nummer: R24.000046



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Scharnegoutum Noord
Raadsvergadering van	23 mei 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	13 mei 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Guido Klont

Voorstel:

- a. De reactienota op de ingebrachte zienswijze ontwerpbestemmingsplan Scharnegoutum-Noord en de (ambtshalve) wijzigingen, zoals die in de 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen, vast te stellen;
- b. Het bestemmingsplan "Scharnegoutum-Noord" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen' (bijlage 4);
- c. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- d. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostBPScharNoo-vast;
- e. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan;
- f. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitseisen De Skou' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Samenvatting:

Na een voortraject van participatie met het dorp en overleggen met interne en externe partners is het stedenbouwkundige plan voor de woningbouwlocatie Scharnegoutum-Noord opgesteld. Hiervan is uw raad eind september/begin oktober 2023 via de actieve info van ons college op de hoogte gebracht (zie bijlage 1). Het betreft een plan voor in totaal 22 woningen. Het woningbouwplan bestaat uit 11 hofwoningen (sociale koop/huur), 6 rijwoningen, 2 halfvrijstaande woningen en 3 vrijstaande woningen (hoger segment). Eerder was sprake van een plan voor 20 woningen, maar stedenbouwkundig is er nog ruimte om in het bouwvlak van de hofjeswoningen 11 (sociale koop) in plaats van 9 woningen mogelijk te maken. Ook deze extra 2 woningen passen binnen de woningbouwafspraken met de provincie.

Op basis van het stedenbouwkundige plan zijn vervolgens het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze zijn ter inzage gelegd voor zienswijzen. Het college heeft u hiervan half december op de hoogte gesteld (zie bijlage 2). De ontwerpen hebben in de periode van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend: één van de provincie Fryslân en één van Wetterskip Fryslân. In de zienswijze van de provincie is vermeld dat als aan de opmerkingen (ten aanzien van een aanvullende archeologisch onderzoek en een actuele AERIUS berekening) tegemoet is gekomen de zienswijze als ongeschreven kan worden beschouwd. Dit als de resultaten worden overlegd en geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Dit overleg en de afstemming met de provincie heeft plaatsgevonden, waarbij ten aanzien van de archeologie wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. In de reactienota zienswijze (zie bijlage 3) zijn de wijzigingen weergegeven en vervolgens verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zowel het aanvullende archeologisch onderzoek als de actuele AERIUS-berekening zijn opgenomen in (de bijlagen van) de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze van het Wetterskip Fryslân gaat over de compensatie en de regionale waterkering en enkele opmerkingen die al waren verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. In overleg met het Wetterskip is de waterparagraaf aangepast/aangevuld, waarmee het Wetterskip kan instemmen. Op basis daarvan heeft het Wetterskip de zienswijze ingetrokken.

De zienswijze en het aanvullende archeologisch onderzoek hebben geleid tot een wijziging in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan, maar ook tot aanpassingen/aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In overleg met de GGD Fryslân is de tekst in paragraaf 5.12.2 van de toelichting op enkele punten aangepast/verhelderd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Als er wijzigingen in de regels of op de verbeelding worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, dient de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

a. (Ambtshalve) wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is een aantal zaken in de Regels en op de Verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen' (bijlage 4), evenals de aanpassingen in de toelichting.

b.1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De bevoegdheid om het bestemmingsplan en de welstandsnota vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan is de hele ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De onderzoeken die zijn uitgevoerd en ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan laten geen belemmeringen zien voor uitvoering van het plan.

b.2. De (ambtshalve) aanpassingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Naar aanleiding van de (ambtshalve) aanpassingen (zie hiervoor onder argument a.) zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Als er namelijk wijzigingen in de regels of op de verbeelding worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, dient de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

e. 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 de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan en dit wordt door de gemeenteraad tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

f. De uitvoerbaarheid is verzekerd

De voorziene ontwikkelingen kennen een sluitende grondexploitatie en zijn daarmee uitvoerbaar. De definitieve exploitatiebegroting is tijdens de raadsvergadering van 14 maart 2024 vastgesteld.

Risico's:

Tegen een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen een besluit om een welstandsnota vast

te stellen of te wijzigen kan geen beroep worden ingesteld. Pas wanneer deze beleidsregel wordt toegepast kan, in het kader van de omgevingsvergunning, hiertegen worden opgekomen.

Financiën:

Zie onder argument f.

Andere opties:

Het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan blijft de ‘oude’ bestemming gelden, namelijk de groenbestemming en kunnen er geen woningen worden gebouwd.

Wettelijke basis:

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Het oude recht blijft van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Dat betekent dat de artikelen 3.1, lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en artikel 12 en 12a van de Woningwet op dit plan van toepassing zijn. Na vaststelling zal het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Global Goals:

- 3 streeft naar een goede gezondheid voor mensen van alle leeftijden
- 11 richt zich op duurzaam wonen en leven in steden en gemeenschappen

Wie zijn betrokken:

Externe stakeholders

- Gebruikers
 - Toekomstige bewoners van de woningen (jongeren en ouderen)
 - Omwonenden
 - Beheerders
- Doarpsbelang Skearnegoutum-Loaiingea
- Direct omwonenden projectlocatie
- Prorail/Arriva
- Media/pers
- Plaatselijke volkstuinvereniging
- Eigenaar-ontwikkelaar voormalige dorps huis locatie (“Elim”)

Interne stakeholders

- Raad
- B&W
- Directie
- Programma Wonen
- Projectteamleden (vakspecialisten)

Wijze van participatie:

In de planvoorbereiding is er een intensieve samenwerking met de inwoners en de gemeente geweest. De gemeente is er zeer trots op dat dit plan samen met de inwoners is opgesteld om op die manier tot een gedragen plan te komen. Met alle betrokkenen is het afgelopen jaar in bijeenkomsten, informatie-avonden, via vragenlijsten, terugkoppelingen met Dorpsbelangen en deskundigen gekomen tot een gedragen plan, waarbij met de verschillende behoeften zo veel mogelijk rekening is gehouden. Het is een goed verlopen en constructief traject geweest, waarbij het dorp en Dorpsbelangen zich met veel passie en kennis hebben ingezet voor het plan. Dat heeft zeker geleid tot een wezenlijke bijdrage aan de kwaliteit van het plan. Daarbij bepaalt de Wro dat een besluit op een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van Afdeling 3.4 Awb. Dit geldt op basis van de inspraakverordening ook voor het welstandsbeleid. Onderdeel van deze procedure is de mogelijkheid om zienswijzen tegen de ontwerpen in te dienen. Hiermee is een ieder voldoende in staat gesteld om op het voorgenomen besluit te reageren.

Digitale links naar informatiebronnen:

[zie link](#)

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan op het Digitaal Stelsel Omgevingswet raadpleegbaar.

In welke fase:

Afronding/vaststelling van het bestemmingsplan

Planning vervolg in de raad/LTA:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Bijlage 1 Actieve info raad, september/oktober 2023
2. Bijlage 2 Actieve info raad ontwerp-bestemmingsplan, december 2023
3. Bijlage 3 Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Scharnegoutum-Noord
4. Bijlage 4 Staat van wijzigingen
5. Bijlage 5 (ontwerp)bestemmingsplan 'Scharnegoutum Noord' met verbeelding, regels en toelichting (incl. bijlagen), [zie link](#)

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Scharnegoutum Noord

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024;

b e s l u i t :

- a. De reactienota op de ingebrachte zienswijze ontwerpbestemmingsplan Scharnegoutum-Noord en de (ambtshalve) wijzigingen, zoals die in de 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen, vast te stellen;
- b. Het bestemmingsplan "Scharnegoutum-Noord" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen' (bijlage 4);
- c. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- d. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostBPScharNoo-vast;
- e. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan;
- f. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitseisen De Skou' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 23 mei 2024

mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.

Bijlage 4: Staat van wijzigingen

De wijzigingen betreffen:

- 2 extra woningen binnen het bouwvlak voor de hofwoningen (gaat van 9 naar 11 woningen). De aanduiding op de Verbeelding is hierop aangepast;
- De Afbeelding met de landschappelijke inpassing in de toelichting (Afbeelding 3.1 Beoogde situatie plangebied/Landschappelijke inpassing) is in de regels geborgd door het opnemen van voorwaardelijke verplichting in artikel 9.2.
- Op basis van het aanvullende archeologisch onderzoek is in het bestemmingsplan artikel 7 'Waarde-Archeologie 2' zodanig aangepast dat er pas een archeologische onderzoeksplicht geldt vanaf een diepte van 2.90 m -NAP (3.3 m -MV, waarbij een bufferzone van 0.30 m aangehouden is tot de top van het dekzand). Daarnaast is op de Verbeelding de dubbelbestemming 'Archeologie Waarde 2' voor het totale plangebied opgenomen.

De Toelichting van het bestemmingsplan is ook op een aantal punten aangepast: Zo is er een nieuwe AERIUS-berekening als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen op basis van de meest actuele AERIUS-calculator. Ook is in de toelichting onder paragraaf 5.2 een nadere tekst toegevoegd over de provinciale Ontgrondingenverordening (op verzoek provincie). Daarnaast is het archeologisch onderzoek uitgebreid en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er geen vervolgonderzoek nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Verder is in de laatste alinea van paragraaf 5.12.2 (geitenhouderijen) tekstueel iets aangepast.

In hoofdstuk 5 van de toelichting zijn tot slot nog enkele aanvullingen opgenomen in verband met het gevoerde overleg met het Wetterskip.