

Ons nummer: R24.000015



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Aesgewei 3 te Sibrandabuorren
Raadsvergadering van	24 oktober 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	8 oktober 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Guido Klont

Voorstel:

- a. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals die in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen;
- b. Het bestemmingsplan "Sibrandabuorren - Aesgewei 3" met ID-nummer NL.IMRO.1900.2023oostBPaesgewi3-vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- 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.1900.2023oostBPaesgewi3-vast;
- e. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan.

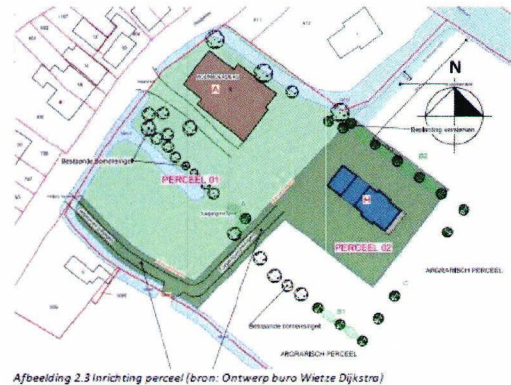
Samenvatting:

Aan de Aesgewei 3 te Sibrandabuorren bevindt zich een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen en de agrarische opstallen op de locatie te slopen. De initiatiefnemer wenst de (voormalige) bedrijfswoning in gebruik te nemen als woonboerderij en in ruil voor de te slopen agrarische opstallen, een extra vrijstaande woning te realiseren op het achtererf.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In het bestemmingsplan met bijgevoegde onderzoeken is gemotiveerd dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



Huidige situatie



Afbeelding 2.3 Inrichting perceel (bron: Ontwerp bureau Wietze Dijkstra)



Afbeelding 2.4 3D impressie van de nieuwe woning (bron: Ontwerp bureau Wietze Dijkstra)

Nieuwe situatie

Het voorontwerp is eind 2022 naar de verschillende overlegpartners gezonden. De reacties van de overlegpartners en de gemeentelijk reactie daarop is in bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan in de periode van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend. Verschillende overlegpartners hebben aangegeven dat hun eerdere opmerkingen/adviespunten op een juiste manier in het plan zijn verwerkt. In verband met een extra ecologisch onderzoek naar de kerkuil en de daarvoor benodigde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, heeft de procedure een aantal maanden stilgelegen. De ontheffing is eind augustus 2024 verleend, waardoor er nu ook op dat vlak geen belemmering meer is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wel zijn er ambtshalve nog een paar wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze worden beschreven in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' en kort onder het kopje 'argumenten'.

Argumenten:

a. Ambtshalve wijziging

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is er nog een tweetal zaken in het bestemmingsplan aangepast. Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen'. De wijzigingen hebben betrekking op archeologie en bodem.

Zo is op de Verbeelding het gebied rond de oude boerderij voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' in plaats van 'Waarde - Archeologie 2'. Dit vanwege de mogelijkheid dat zich in dit deel van plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten bevinden die samenhangen met de historische boerderij (daterend uit de 17e eeuw of ouder), de voorloper van de huidige boerderij. Voor de overige delen van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. In de regels van het bestemmingsplan is als gevolg hiervan voor het betreffende gebied de regel (artikel 8) 'Waarde - Archeologie 1' in de plaats gekomen van de regel 'Waarde - Archeologie 2'. Verder is aan de toelichting een aanvullend bodemonderzoek toegevoegd, waaruit blijkt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de bestemmingen.

Vanwege de aanpassing op de verbeelding en in de regels is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

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

De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. Zo is bij voorliggend plan onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte' regeling. Zowel de provincie als de gemeente hebben deze regeling in hun ruimtelijk beleid opgenomen. Als minimaal 1000 m² van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, mag een woning worden teruggebouwd. De gemeente heeft aanvullend hierop de eis dat de nieuwe woning in of direct aansluitend aan de bebouwde kom moet worden gerealiseerd. Dat is hier het geval.

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.

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

Naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen (zie hiervoor in de 'Staat van wijzigingen' en onder argument a.) zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

e. De uitvoerbaarheid is verzekerd

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet in beginsel bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd. 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. De ontwikkelingen vinden plaats op eigen grond van de initiatiefnemer. Deze ontwikkelt de betreffende grondgebieden voor eigen rekening en risico.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Tevens is in deze overeenkomst de uitvoering, instandhouding en beheer van het landschapsplan geregeld.

De gemeenteraad moet echter wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld.

Risico's:

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën:

Zie onder argument e.

Andere opties:

Het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan zal de overtollige agrarische bebouwing hoogstwaarschijnlijk niet gesloopt worden en kan er geen nieuwe woning worden gebouwd; de oude situatie blijft in stand.

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) op dit plan nog 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:

De direct omwonenden van het plan, de gemeente en de overlegpartners (zie lijst met overlegreacties in het bestemmingsplan).

Wijze van participatie:

De initiatiefnemers hebben met de vier directe burens, die het meest nabij het perceel wonen en ook het zicht hebben op de gebouwen, gesproken en hun plannen laten zien.

De initiatiefnemers hebben hiervan een verslag gemaakt (zie bijlage 10 bij de toelichting). Hierin geven ze aan dat deze burens geen bezwaar hebben tegen de plannen; ze zien door de sloop van de agrarische bebouwing een verbetering van de leefomgeving.

Digitale links naar informatiebronnen:

De stukken worden na het besluit en vóór de terinzagelegging raadpleegbaar op

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1900.oostBPaesgewi3-ontw>

In welke fase:

Afronding/vaststelling van het bestemmingsplan

Planning vervolg in de raad/LTA:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Sibrandabuorren - Aesgewei 3' met verbeelding, regels en toelichting (incl. bijlagen)
2. Staat van wijzigingen
3. Actieve info raad

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

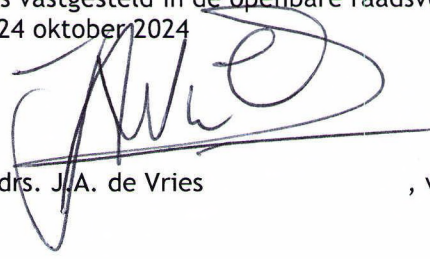
Vaststelling bestemmingsplan Aesgewei 3 te Sibrandabuorren

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024;

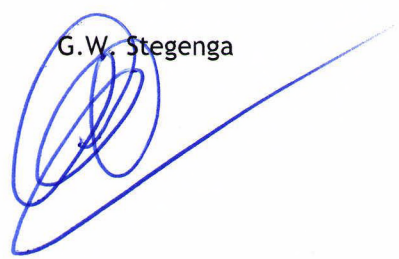
besluit:

- a. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals die in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen;
- b. Het bestemmingsplan "Sibrandabuorren - Aesgewei 3" met ID-nummer NL.IMRO.1900.2023oostBPaesgewi3-vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- 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.1900.2023oostBPaesgewi3-vast;
- e. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 24 oktober 2024


mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.


G.W. Stegenga

, griffier.

Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Sibrandabuorren - Aesgewei 3

Deze Staat van (ambtshalve) wijzigingen bevat een opsomming van de wijzigingen in de Regels en op de Verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende Regels:

Planregels

- Artikel 8 'Waarde - Archeologie 2' wordt gewijzigd in 'Waarde - Archeologie 1'. Wegens het uitgevoerde onderzoek is namelijk een betere archeologische bescherming voor het noordelijk deel van het gebied nodig: Het archeologische onderzoek laat zien dat zich in dit noordelijk deel van plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten bevinden die samenhangen met de historische boerderij (daterend uit de 17 e eeuw of ouder), de voorloper van de huidige boerderij. Voor de overige delen van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.
Het nieuwe artikel 8 wordt als volgt in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen:

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van de enkelbestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

8.2.2 Onderzoeksplicht

Voor bouwwerken, waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden, met een oppervlakte groter dan 50 m² en die de bodem dieper dan 0,40 beneden maaiveld verstoren, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de (water)bodem die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.3 Toelaatbaarheid bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken, waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden, slechts toelaatbaar wanneer:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het de vervanging, vernieuwing of verandering betreft van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. het een bouwwerk betreft met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. het een bouwwerk betreft dat niet dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld en zonder heiwerkzaamheden wordt gerealiseerd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwwerken kunnen worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.3 mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de archeologische resten in de (water)bodem kunnen worden behouden, en/of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of
- c. de verplichting de bouwwerkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder saneren), verlagen, baggeren (waaronder saneren) egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
- b. het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan oevers en kaden;
- c. de aanleg van gronddepots;
- d. het graven, verdiepen en/of verbreden van vaargeulen, watergangen en andere wateren;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil;
- g. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting, waarbij de verstoring bij verwijderen of aanbrengen meer dan 0,40 meter onder het maaiveld bedraagt;
- h. het aanleggen en/of verbreden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden.

8.4.2 Onderzoekplicht

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de (water)bodem die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [41.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte hebben van maximaal 50 m² én niet dieper gaan dan 0,40 meter onder het maaiveld (met uitzondering van gronddepots);
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. al in uitvoering en/of vergund zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- e. te maken hebben met de aanleg van ondergrondse infrastructuur met een maximum diameter van 0,40 meter, mits deze sleufloos wordt uitgevoerd.

8.4.4 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel [41.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerde instantie en/of het bevoegd gezag is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden kunnen worden geschaad, de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de archeologische resten in de (water)bodem kunnen worden behouden, en/of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of
 - 3 de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Verbeelding

- Ook op de verbeelding wordt 'Waarde - Archeologie 2' gewijzigd in 'Waarde - Archeologie 1'. Hieronder eerst het plaatje van het ontwerp bestemmingsplan dat is gewijzigd in het vast te stellen plan (plaatje daaronder).

Was in ontwerp bestemmingsplan:

