

Riedsútstel

Ried	: 19 september 2024
Agindapunt	: 5a
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Presintaasje Iepen Poadium 12 september 2024
Portefúljuhâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. M. Buenk
Taheakke	: 1. Aanvraag omgevingsvergunning onder de Omgevingswet 2. Bopa (Motivering en situatietekening)
Saak- en stiknûmer	: RBP2024-00002 / S2024-14171

Underwerp

Advies Bopa Hurdegaryp It Súd Fase 3

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een positief advies af te geven voor een omgevingsvergunning met Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) betreffende het realiseren van 55 woningen in Hurdegaryp It Súd, Fase 3;
2. Het onder 1 genoemde advies als definitief aan te merken als er geen zienswijzen worden ingediend.

Koarte gearfetting

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 55 woningen in het kader van Hurdegaryp, It Súd Fase 3. Het moederplan "Hurdegaryp It Súd Fase 2 en 3" kent voor fase 3 een bestemming 'Uit te werken woondoeleinden'. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft het bestemmingsplan als 'tijdelijk deel' van het Omgevingsplan Tytsjerksteradiel rechtskracht.

Eén van de gevolgen hiervan is dat er geen gebruik meer kan worden gemaakt van de uitwerkingsbepaling. Daarmee is het initiatief nu strijdig met het omgevingsplan en is er voor de ontwikkeling een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) aangevraagd. Nu het hier gaat om een ontwikkeling van meer dan 5 (bedrijfs)woningen (met bijbehorende bouwwerken), is een positief advies van de raad vereist.

Foech ried/kolleezje

Het college heeft de bevoegdheid de Bopa te verlenen, mits de raad positief heeft geadviseerd.

Histoarje

Het college heeft op 16 juli jl. besloten de Bopa in het kader van het adviesrecht aan de raad voor te leggen.

Te berikken effekt

We willen de realisatie van 55 woningen mogelijk maken. In het voormalige bestemmingsplan "Hurdegaryp It Súd Fase 2 en 3" zijn de betreffende gronden aangewezen voor de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' en werd de bouw van

50 woningen in bepaalde woningtypen voorgeschreven. Zoals boven reeds aangegeven is kan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet er geen gebruik meer worden gemaakt van de uitwerkingsplicht. Om te kunnen voldoen aan woningbouwprogramma (met 2/3 betaalbare woningen en 1/3 vrij) is echter gebleken dat er meer woningen dienen te worden gerealiseerd om de investering rendabel te krijgen. Daartoe is er besloten om 55 woningen te realiseren in plaats van de bovengenoemde 50 woningen (zie Argumenten onder 2). Voor de bouw van deze 55 woningen, is een advies van de raad vereist.

Argumenten

1. Er is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de motivering behorende bij de BOPA vloeit voort dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verschillende relevante onderdelen zijn onderzocht:

Stedenbouw/ Landschap

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van It Súd. Het nieuwe woongebied wordt 'van nature' ingepast bij de bestaande stedelijke én landschappelijke structuur van het gebied, door het behoud van de bestaande groene en blauwe elementen ten noorden, zuiden en westen van het plan.

Ten behoeve van de te realiseren woningen zijn er specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze zullen onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Geluid

Het plangebied ligt op meer dan 250 meter vanaf de Rijksstraatweg, waarmee het niet binnen het geluidaanachtsgebied van deze weg ligt. De Easter Omwei is een belangrijke wijkontsluitingsweg voor Hurdegaryp. In het kader van het geldende bestemmingsplan is voor deze weg een zogenaamde poldercontour bepaald. Dat is een indicatieve 53 dB-contour, op basis van een vrije veld berekening. De woningen komen op bijna twee keer de berekende contour te liggen. Hoewel de onderzoeken zijn gedateerd, is op basis van het voorgaande in voldoende mate aangetoond dat geluid van wegverkeer ter plaatse van het nieuwe woningen niet leidt tot onevenredige geluidhinder.

Stikstof

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied De Groote Wielen, maar wel voor De Alde Feanen. Uit het stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 2 van de motivering, blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Milieu

In het plangebied wordt een rustig woongebied ontwikkeld. Nabij het plangebied liggen uitsluitend woningen. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties komen voor in het meer gemengde lint aan de Rijksstraatweg. Het gaat hier om bedrijven en voorzieningen uit milieucategorie 1 en 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt. Deze activiteiten liggen allemaal op ruim 200 meter vanaf het plangebied, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. In het plangebied is daarmee een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten

Ried : 19 september 2024
Punt : 5a
Side : 3

aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedsgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

Bodem

Door middel van een bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onderzochte percelen ten oosten van de Easter Omwei. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij woningen worden gerealiseerd.

Archeologie

Aan de hand van archeologisch onderzoek en een aanvullend inventariserend veldonderzoek kan worden gesteld dat de kans zeer gering is dat er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Er zijn namelijk geen relevante archeologisch indicatoren aangetroffen. Er zal voor het realiseren van de beoogde woonwijk geen verdere archeologische onderzoeken noodzakelijk zijn.

Water

Binnen het plan wordt 2.800 m² bestemd voor verkeer en 9.000 m² als wonen en tuin. Ervan uitgaande dat de verkeersbestemming voor 95% wordt verhard en de uit te geven grond voor 60%, dan levert dat ongeveer 8.100 m² aan extra verharding op. Dit moet voor 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Dat betekent dat er in het plangebied 810 m² water moet worden toegevoegd. Binnen het plan wordt voorzien in ongeveer 1.800 m² aan nieuw water of Wadi's, aansluitend op de bestaande watergang. Daarmee wordt voldaan aan de compensatie eis.

Ecologie

Het planvoornemen heeft door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming.

Gezondheid

Er vindt ter plaatse geen overschrijding van wettelijke blootstellingslimieten plaats, en er zijn dientengevolge dan ook geen negatieve gezondheidseffecten te verwachten.

2. Het plan geeft invulling aan de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan "Hurdegaryp It Sûd Fase 2 en 3"

In het kader van het bestemmingsplan "Hurdegaryp It Sûd Fase 2 en 3" waren deze gronden aangewezen voor de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' en waren er 50 woningen bedacht, in bepaalde woningtypen.

Om te kunnen voldoen aan het woningbouwprogramma (met 2/3 betaalbare woningen en 1/3 vrij) is echter gebleken dat er meer woningen dienen te worden gerealiseerd om de investering rendabel te krijgen. Daartoe is er besloten om 55 woningen te realiseren in plaats van de in de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' genoemde aantal van 50 woningen.

3. Het plan maakt de realisatie van 55 nieuwe woningen mogelijk

Met de realisatie van 55 woningen wordt ingespeeld op de vraag naar woningen in Hurdegaryp, zoals naar voren gekomen in de woningbouwmonitor. Het gaat daarbij om 2/3 betaalbare woningen en 1/3 vrije sector woningen, overeenkomstig het woningbouwprogramma.

Alternativen

Indien de gemeenteraad een negatief advies afgeeft zal het college de aanvraag weigeren. De beoogde bouw van 55 woningen op It Súd Fase 3 zal dan niet kunnen worden uitgevoerd.

Kanttekenings/risiko's

Tegen het besluit tot het verlenen van de BOPA staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Gelet op de nauwe samenwerking waarin het ontwerp van het plan met burgers van Hurdegaryp tot stand is gekomen, is het zeer waarschijnlijk dat er geen gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid tot bezwaar en beroep.

Finânsjes

Het betreft het realiseren van 55 woningen In It Súd Fase 3, gronden die in eigendom zijn van de gemeente Tytsjerksteradiel. De gemeente zal de uitgifte van de gronden ook in eigen beheer houden. Er heeft een grond exploitatie-berekening plaatsgevonden en de kosten voor het opstellen van de BOPA en het begeleiden van de procedure zal kunnen worden gefinancierd uit de opbrengsten van de verkoop van de kavels. Voor de daadwerkelijke bouw van de woningen zullen Bopa's voor de bouwactiviteit moeten worden aangevraagd. Voor de behandeling van die procedures, zullen op grond van de Legesverordening legeskosten in rekening worden gebracht.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het uitbreidingsplan is een coproductie tussen de gemeente en burgers van Hurdegaryp. Een groep burgers is uitgenodigd om samen met de stedenbouwkundige een ontwerpteam te vormen die gezamenlijk tot het ontwerp voor de uitbreiding zijn gekomen. Het plan is gepresenteerd tijdens een informatieavond en het ontwerp is positief door de burgers ontvangen.

Kommunikaasje

Afhankelijk van uw advies, zal de BOPA ter inzage worden gelegd. Middels de wettelijk voorgeschreven wijze van publicatie worden de burgers daarvan op de hoogte gesteld.

Yntegraliteit

n.v.t.

Previnsje

De provincie is in het kader van bestemmingsplan "Hurdegaryp It Súd Fase 2 en 3" al akkoord gegaan met woningbouw op deze locatie. Na het verkrijgen van een positief advies van uw raad, zal de Bopa in het kader van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan de Provincie.

Gearwurking

n.v.t.

Ferfolchtrajekt

Voorwaarde voor het kunnen afwijken van het tijdelijk Omgevingsplan Tytsjerksteradiel' (voormalig 'Bestemmingsplan Hurdegaryp It Súd fase 2 en 3') door middel van de buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) is dat de gemeenteraad positief adviseert in het kader van bindend adviesrecht.

Ried : 19 september 2024
Punt : 5a
Side : 5

Als de gemeenteraad positief adviseert, zal de ontwerp-Bopa voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Bij het uitblijven van zienswijzen zal het college de Bopa kunnen verlenen. Tegen het besluit tot het verlenen van de Bopa staat bezwaar en beroep open.

Met deze Bopa wordt afgeweken van het bestemmingsplan Hurdegaryp It Súd fase 2 en 3' (tijdelijke deel van de Omgevingsplan Tytsjerksteradiel). Initiatiefnemers zullen dan enkel voor de bouw van de beoogde woningen een Bopa behoeven aan te vragen.

Evaluaasje

n.v.t.

Burgum, Datum 16 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

Loco-secretaris,

Loco-burgemeester,

dhr. R. Thedinga

mevr. T. Willemsma



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 juli 2024,
punt nummer: 5a;

Beslút:

1. Een positief advies af te geven voor een omgevingsvergunning met Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) betreffende het realiseren van 55 woningen in Hurdegaryp It Súd Fase 3;
2. Indien er geen wijzigingen voor het initiatief zijn, na de zienswijzeperiode dit advies over te nemen voor de definitieve omgevingsvergunning.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 19 september 2024.

