

Raadsvoorstel

Vergadering	: 21 september 2017
Agendapunt	: 10
Status	: Besluitvormend
Programma	: (10) Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	: G.H. Schippers
Behandelend ambt.	: Sjoukje Kooistra
E-mail	: skooistra@t-diel.nl
Telefoonnummer	: (0511) 460 913
Zaak / Stuknummer	: RBP2017-00006 / S2017-19250

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hurdegaryp It Súd, fase II (herindeling)

Korte inhoud

Het ontwerp bestemmingsplan Hurdegaryp, It Súd, fase II (herindeling) heeft betrekking op een andere indeling van deze woningbouwlocatie. Dit als gevolg van de veranderde vraag op de woningmarkt.

Het ontwerp-plan heeft van 6 juni 2017 tot en met 24 juli 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op het plan ingediend, te weten van Gedeputeerde Staten van Fryslân. In dit voorstel gaan wij in op deze zienswijze.

Verder doen wij een voorstel voor een ambtshalve aanpassing. Uw raad moet tevens een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel van het College

1. Gedeputeerde Staten ontvankelijk verklaren in hun zienswijze.
2. Het bestemmingsplan niet wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.
3. Artikel 12.4 sub A van het bestemmingsplan naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing als volgt gewijzigd vaststellen: "het gebruik van de gronden met de aanduiding 'erf- en terreinafscheidingszone' overeenkomstig de bestemming 'Wonen - vrijstaande woningen 1' tenzij het erfafscheidingsplan, als bedoeld in bijlage 2, is aangelegd en in stand gehouden wordt".
4. Het bestemmingsplan Hurdegaryp, It Súd, fase II (herindeling) met Imro code NL.IMRO.0737.13BPIV vaststellen met in achtneming van boven genoemd punt 3.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.
6. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(s)plan) delegeren aan burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. de zienswijze;
2. [het ontwerp-bestemmingsplan Hurdegaryp It Súd, fase II \(herindeling\)](#)

Toelichting

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Hurdegaryp, It Súd, fase II (herindeling) heeft van 6 juni 2017 tot en met 24 juli 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze is ingediend door Gedeputeerde Staten van Fryslân. Gedeputeerde Staten willen dat nader wordt ingegaan hoe de extra woningen die met deze planaanpassing mogelijk zijn, passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Uw raad zal een beslissing moeten nemen op deze zienswijze en op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verder wordt uw raad voorgesteld een beslissing te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Wat is het probleem?

Het vigerende bestemmingsplan Hurdegaryp It Súd, fase II en III is in 2008 vastgesteld. Dat plan is opgesteld om het uitbreidingsplan It Súd te voltooien en gebaseerd op de woningmarkt van die tijd. In de tijd daarna kwam de economische crisis, waardoor de vraag naar woningen afnam. Op dit moment trekt de woningmarkt weer aan. De huidige markt vraagt om een andere invulling dan in het geldende bestemmingsplan is geregeld. De bestemde woongebouwen worden met het voorliggende plan gewijzigd in rijenwoningen en half-vrijstaande woningen. De woningen aan de zuidrand van het plan worden omgedraaid (met de voorgevel naar de weg).

Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Op dit moment is er vraag naar een ander soort/ type woningen dan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in 2008.

Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingespeeld op de hedendaagse woningmarkt. Het merendeel van de in dit bestemmingsplan geplande woningen zijn reeds verkocht.

Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan

Met inachtneming van de behandeling van de zienswijze kan uw raad het bestemmingsplan vaststellen. Het vastgestelde plan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij er tegelijkertijd met het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Exploitatieplan

De Wro verplicht de raad ook een exploitatieplan vast te stellen als het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. Dit uitbreidingsplan valt binnen de gemeentelijke bouwgrondexploitatie (complex 32). Kostenverhaal vindt plaats binnen de grondexploitatie en is dus op andere wijze geregeld.

Zienswijze

Gedeputeerde Staten (G.S.) van Fryslân hebben in hun brief van 11 juli 2017 (ontvangen 13 juli 2017) hun zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar gemaakt. De brief is ontvangen binnen de periode waarin een ieder zienswijzen kon indienen (die termijn liep van 6 juni tot en met 24 juli 2017). Gedeputeerde Staten kan daarom ontvankelijk worden verklaard in haar zienswijze. De zienswijze is in plaats van aan uw raad aan ons college gericht. Ingevolge de doorzendplicht hebben wij deze brief naar uw raad gezonden.

Samenvatting zienswijze en onze reactie daarop.

In het woonprogramma is geen reservering opgenomen voor de 16 extra woningen die met deze planaanpassing gebouwd kunnen worden ten opzichte van het laatste aan G.S. toegezonden woningbouwprogramma (2012). Verwacht wordt dat in de motivering van het bestemmingsplan nader ingegaan zal worden hoe deze woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het extra aantal woningen zal beslag leggen op de woningbouwruimte elders in de gemeente.

Gemeentelijke reactie op zienswijze

Volkshuisvesting

Het bestemmingsplan It Súd gaat uit van de bouw van 93 woningen. Zowel kwantitatief als kwalitatief woningmarktonderzoek liggen ten grondslag aan deze keuze. De gemeente stelt eind dit jaar met een nieuwe Woonvisie beleid vast voor woningaantallen in de dorpen waarbij de onderhavige ontwikkeling in Hurdegaryp mede uitgangspunt zal zijn. In ANNO verband zullen komend najaar, samen met de provincie, keuzes worden gemaakt voor de te realiseren woningaantallen in de regio Noordoost Fryslân.

Kwantitatief

Op basis van onderzoek dat het afgelopen jaar is uitgevoerd in opdracht van – en vervolgens ook is vastgesteld door - de ANNO gemeenten in noordoost Fryslân, is vast komen te staan dat er de komende jaren een toenemende woningbehoefte voor Hurdegaryp zal zijn. Het voorzieningenniveau in Hurdegaryp en de gunstige ligging ten opzichte van Leeuwarden zijn hier voornamelijk debet aan. Voor Hurdegaryp is op basis van de jongste PRIMOS-cijfers de behoefte tot 2025 ingeschat op plm. 100 woningen met een bandbreedte van 85 tot 120 woningen.

Het is niet denkbeeldig dat de woningvraag in Hurdegaryp groter zal zijn dan nu verwacht. De vraag in en rond Leeuwarden zit, vooral vanwege de boven verwachte economische groei en werkgelegenheid in de regio, momenteel sterk in de lift. Hurdegaryp is als treinkern met tal van eigen voorzieningen sterk in trek bij forenzen.

Kwalitatief

De gemeenteraad zal eind 2017 een nieuwe woonvisie vaststellen. In verband hiermee is naast het kwantitatieve onderzoek recent ook een uitgebreid kwalitatief onderzoek verricht. Bij een stabiele of gering toenemende marktvrage moet nieuwbouw een toegevoegde waarde hebben om concurrentie met de bestaande woningvoorraad te vermijden.

Voor Hurdegaryp is er een relatief grote vraag om de huisvesting van senioren. Ook de vraag om (duurdere) huurwoningen valt op. Woningcorporatie WoonFriesland is, mede op basis van de uitkomsten van beide onderzoeken, bereid om te investeren in nieuwe sociale huur. In dit segment zal bovendien (particulier) worden geïnvesteerd met het oog op de huisvesting van statushouders. Vrije sector huur voorziet in een behoefte voor structurele huisvesting van tijdelijke forenzen en daarnaast in het aanpakken van

scheef wonen.

In 'It Súd' worden 16 huurwoningen in de vrije sector gebouwd en 28 woningen in de sociale huur.

Woonvisie

Bij het vaststellen van een nieuwe woonvisie zullen de onderhavige woningaantallen deel uitmaken van te plannen nieuwbouw in de regio voor de komende tien jaar. Door de verwachte bevolgingskrimp, zal de woningbehoefte op langer termijn afnemen. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw zich richt op het segment waar de huidige voorraad onvoldoende in voorziet, gelet op de verwachte (kwalitatieve) vraag. Aan de onderhavige planrealisatie ligt vooral daarom uitgebreid kwalitatief onderzoek ten grondslag.

Ambtshalve aanpassing

Artikel 12.4 sub A is niet duidelijk geredigeerd. Daarom wordt voorgesteld dit artikellid als volgt aan te passen: "het gebruik van de gronden met de aanduiding 'erf- en terreinafscheidingszone' overeenkomstig de bestemming 'Wonen - vrijstaande woningen 1' tenzij het erfafscheidingsplan, als bedoeld in bijlage 2, is aangelegd en in stand gehouden wordt".

Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de planprocedure kosten komen ten laste van de bouwgrondexploitatie (complex 32).

Communicatie

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zullen op basis van de WRO zowel digitaal als analoog voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. De ter inzage legging wordt aangekondigd in het weekblad Actief, het digitale gemeentebblad en de Staatscourant. Wij zullen Gedeputeerde Staten informeren over uw besluit op hun zienswijze en over het vervolg van de procedure.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Burgum, 12 september 2017

Het college van Tytsjerksteradiel
de secretaris

O. de Jager MAC RC

de burgemeester

Drs. L.J. Gebben

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 21 september 2017, agendapunt 10

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan Hurdegaryp, It Súd, fase II (herindeling) met Imro code NL.IMRO.0737.13BPIV van 6 juni 2017 tot en met 24 juli 2017 ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- het wenselijk is de bevoegdheid op het nemen van een besluit tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot het vaststellen van een wijzigingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- binnen het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van het College d.d. 12 september 2017;

gelet op het bepaalde in de artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

BESLUIT:

1. Gedeputeerde Staten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze.
2. Het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.
3. Artikel 12.4 sub A van het bestemmingsplan naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing als volgt gewijzigd vast te stellen: “het gebruik van de gronden met de aanduiding 'erf- en terreinafscheidingszone' overeenkomstig de bestemming 'Wonen - vrijstaande woningen 1' tenzij het erfafscheidingsplan, als bedoeld in bijlage 2, is aangelegd en in stand gehouden wordt”.
4. Het bestemmingsplan Hurdegaryp, It Súd, fase II (herindeling) met Imro code NL.IMRO.0737.13BPIV vast te stellen met in achtneming van bovengenoemd punt 3.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in relatie tot de vaststelling van een wijziging(splan) te delegeren aan burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 21 september 2017.

De Raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

mr. S.K. Dijkstra

drs. L.J. Gebben