

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2023-107959
Raadsvergadering d.d.	: 12 juni 2025
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: I. Feenstra (E-mail: i.feenstra@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Nes-Efterwei'
Begrotingswijziging	: Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Bijgaand ontwerp bestemmingsplan Nes-Efterwei met identificatienummer NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-VA01) met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-07-20, vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nes-Efterwei', dat ziet op de realisatie van zes nieuwe twee-onder-één-kapwoningen, heeft vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben het waterschap en de provincie een reactie gegeven. Ook heeft er een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden en is de aangepaste Aeriusberekening nader beoordeeld door de provincie.

Beoogd effect

Door het bestemmingsplan vast te stellen, kunnen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en ook een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen is verleend, in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan bij recht zes nieuwe twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag naar woningen in dit segment in Nes.

Argumenten

1. Het plan kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting van bijgaand vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 1). Gedurende de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben het waterschap en de provincie gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan. Ons college van burgemeester en wethouders heeft reeds ingestemd met de voorgestelde reactie op zowel deze reacties van het waterschap en de provincie als met de voorgestelde maatregel naar aanleiding van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek (gronden met 20 cm ophogen ten opzichte van de huidige terreinhoogte en fundering aanpassen).

In het hiernavolgende worden de reacties van provincie en waterschap, de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek van De Steekproef en de reactie van ons college hierop, samengevat.

1.1. Reacties op ontwerp-bestemmingsplan geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

1.1.1 Provincie

De provincie heeft geen zienswijze ingediend maar geeft in haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan wel aan dat er een verouderde Aeriusberekening bij het ontwerp bestemmingplan zit.

Verder adviseert de provincie om voor de beoogde verbreding van de watergang ten noorden van Nes (hiermee wordt de toename van oppervlakteverharding gecompenseerd, zie bijlage 2), de FUMO om advies te vragen omdat er mogelijk een ontgrondingsvergunning nodig is.

Reactie:

De aangepaste Aeriusberekening is recent aangeleverd en door de provincie akkoord bevonden (bijlage 3).

Voor een indicatie van de kosten voor verbreding van de sloot, is door de afdeling Iepenbare Romte een offerte opgevraagd. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de kosten en heeft er middels de exploitatieovereenkomst mee ingestemd om deze kosten voor het verbreden van de sloot op gronden van de gemeente, voor zijn rekening te nemen (er is een borgstelling overlegd).

De FUMO heeft recent te kennen gegeven dat de provincie een ontgrondingsvergunning voor het verbreden van de sloot ten noorden van Nes noodzakelijk acht maar kan instemmen met het afgeven hiervan. Wel dient er eerst ook nog een aanlegvergunning voor de graafwerkzaamheden te worden afgegeven. Dit is reeds afgestemd met FTH en Iepenbare Romte. Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal de procedure hiervoor in gang worden gezet.

1.1.2 Waterschap

Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend maar geeft wel aan dat de afvoer van het hemelwater van de projectlocatie naar de sloot aan de noordzijde van Nes niet, zoals eerder besproken via de riolering maar via het maaiveld zal worden afgevoerd. In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter nog vermeld dat het water via de riolering wordt afgevoerd.

Reactie:

De reactie van het waterschap wordt overgenomen.

1.1.3 Proefsleuvenonderzoek De Steekproef

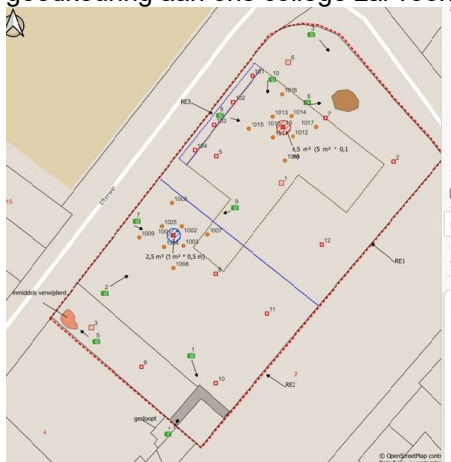
Door de Steekproef is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat intacte terplagen aanwezig zijn vanaf 50 tot 70 centimeter onder het maaiveld en het sporenniveau aanwezig is vanaf een diepte van circa 70 tot 90 centimeter. Omdat de aanvankelijk beoogde graafwerkzaamheden tot 60 cm zouden plaatsvinden concludeert De Steekproef dat ze een bedreiging kunnen zijn voor de archeologische waarden ter plaatse (zie bijlage 4).

Reactie

Om dit te voorkomen heeft initiatiefnemer de funderingstekening aangepast en zal initiatiefnemer het terrein met 20 cm ten opzichte van de huidige terreinhoogte (deze is onlangs in kaart gebracht, zie bijlage 5) ophogen. Daardoor zullen de graafwerkzaamheden niet dieper zijn dan 40 centimeter en blijft het archeologisch bodemarchief in tact. De terreinhoogte is bekend, na aanvraag van de vergunning voor de woningen zal de ophoging worden gecontroleerd. Indien het terrein niet opgehoogd blijkt te zijn, dan kan de ophoging op basis van de dubbelbestemming archeologie alsnog worden gevergd. Voor de kabels, leidigen en heipalen is in het kader van archeologie geen vergunning nodig zolang de oppervlakte kleiner blijft dan 50m². In geval de oppervlakte toch groter blijkt dan zal er (op kosten van initiatiefnemer) nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

1.2. Bodem

Voor wat betreft het aspect bodem wordt nog opgemerkt dat initiatiefnemer conform het advies in het bodemrapport, de bodem ter plaatse van boring 13 (zie onderstaand kaartfragment) dient te saneren, hiervoor een plan van aanpak zal opstellen en deze voor de start van de civiele werkzaamheden ter goedkeuring aan ons college zal voorleggen.



Boorgat 13 bevindt zich buiten de archeologische vindplaats. Omdat voor het saneren vooralsnog niet meer dan 50m² grond hoeft te worden afgegraven, is voor deze werkzaamheden vooralsnog ook geen vergunning nodig. De kosten voor sanering zijn voor rekening initiatiefnemer.

2. Het kostenverhaal is verzekerd middels een getekende exploitatieovereenkomst (met bijbehorende planschadeovereenkomst).

Door de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden om kosten voor bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken van gronden en kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure, te verhalen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. Het kostenverhaal voor het beoogde woningbouwplan aan de Efterwei is verzekerd middels een getekende anterieure exploitatieovereenkomst. Met deze overeenkomst wordt onder andere overeengekomen dat de kosten voor het op te stellen bestemmingsplan, planschade alsook de kosten voor de door de gemeente te verbreden sloot aan de noordkant van Nes, voor rekening van initiatiefnemer komen.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan, dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald. Ons college heeft de exploitatieovereenkomst met bijbehorende planschadeovereenkomst inmiddels getekend waardoor door uw raad kan worden overgegaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nu het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst (een exploitatieovereenkomst) wordt geregeld, hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen.

Toetsing aan de Omgevingsvisie

Met het planologisch mogelijk maken van zes nieuwe twee-onder-één-kapwoningen in Nes, wordt ingespeeld op de vraag naar woningen in dit segment ter plaatse en wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten in de Omgevingsvisie. Zo past het planvoornemen binnen het principe dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan. De realisatie van dit type woningen sluit bovendien aan bij de woningbehoefte in Nes en zorgt voor versterking en toekomstbestendigheid van het dorp.

Kanttelingen en risico's

N.v.t.

Financiën

Alle kosten, waaronder de kosten voor het voeren van de planologische procedure, het laten opstellen van het bestemmingsplan, het saneren van de grond, eventuele planschade en eventuele kosten in het kader van archeologisch onderzoek, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst (met bijbehorende planschadeovereenkomst) gesloten.

Vervolg en planning

Nadat uw raad positief heeft besloten op het raadsbesluit en het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en zes weken voor beroep bij de Raad van State ter inzage gelegd.

Communicatie + Participatie

- Met Iepenbare Romte vindt in verband met de benodigde aanleg -en ontgrondingsvergunning voor de te verbreden sloot, nader overleg plaats.
- De plannen zijn besproken met het Dorpsbelang. De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden teruggekoppeld aan de dorpencoördinator.
- De afdeling FTH en initiatiefnemer zullen in kennis worden gesteld van het vastgestelde plan.

Bijlagen

1. Vast te stellen ontwerp bestemmingsplan 'Nes Efterwei', identificatienummer NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-VA01);
2. Verbreding waterpartij (Nes_herinrichting slootzijde Noarderwei);
3. Aangepaste Aeriusberekening (Aeriusrapport Efterwei Definitief, exceloverzicht verkeersbewegingen en mobiele werktuigen, UTF-8" Aerius situatie 1 aanlegfase, UTF-8" Aerius situatie 2 gebruiksfase, UTF-8" Aerius projectberekening situatie 1 aanlegfase en UTF-8" Aerius projectberekening, situatie 2 gebruiksfase);
4. Onderzoeksrapport De Steekproef (archeologisch onderzoeksrapport definitief);
5. Tekening terreinhoogte (2504-inmeting-Default-000').

Dokkum, 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het beoogde plan voor de bouw van zes twee-onder-één- kap woningen aan de Efterwei in Nes van een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden voorzien (zie bijgaand vast te stellen bestemmingsplan, NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-ON01 en bijgaand raadsvoorstel);
- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân op 7 november 2023 heeft besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Nes-Efterwei', identificatienummer NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-ON01 verder in procedure te brengen;
- het ontwerp -bestemmingsplan vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân wel hebben gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan;
- de reacties van de provincie en het waterschap conform hetgeen beschreven in het raadsvoorstel zijn overgenomen en geen wijziging van het plan tot gevolg hebben;
- door de Steekproef een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat intacte terplagen aanwezig zijn vanaf 50 tot 70 centimeter onder het maaiveld;
- naar aanleiding van het advies van De Steekproef de gronden ter plaatse ten opzichte van de huidige terreinhoogte (zie bijgaande tekening '2504 inmeting Default-000'), met 20cm worden opgehoogd en de funderingstekening is aangepast waardoor niet dieper dan 40 cm gegraven hoeft te worden;
- de archeologische waarden met de voorgestelde maatregel gewaarborgd blijven;
- initiatiefnemer ten behoeve van het saneren van de grond zoals aangehaald in het bodemrapport bij het ontwerp bestemmingsplan, een plan van aanpak zal opstellen en deze alvorens de civiele werkzaamheden starten, ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders zal voorleggen;
- voorgenoemde reacties geen aanleiding geven om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen en om van een verdere voortzetting van de procedure af te zien;
- met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst met bijbehorende planschadeovereenkomst is gesloten;
- ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging dient te worden vastgesteld;

Besluit:

1. Bijgaand ontwerp bestemmingsplan Nes-Efterwei met identificatienummer NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1970.BPEfterwei2756-VA01) met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2023-07-20, vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 12 juni 2025.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer