

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2024-190515
Raadsvergadering d.d. : 13 februari 2025
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : H.J. Schoonhoven
E-mail : h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp : Nieuw welstandsregime woningbouwlocaties Ie, Ljussens, Nijewier
Begrotingswijziging : ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240621 Ljussens definitieve voorkeursituatie 0301' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Dyksterwei in Ljussens.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240621 Ie omgevingskwaliteit criteria 0307' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Koarte Bún fase 3 in Ie.
3. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240610 Nijewier omgevingskwaliteit 0108 aantal woningen' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Mearswei in Nijewier.

Inleiding

Op de Woonagenda staat een aantal locaties die in aanmerking zouden kunnen komen voor woningbouw. In 2022 heeft uw raad voor een nadere uitwerking van een deel van deze locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Voor de overige locaties op de doorstroomlijst is in de perspectiefnota 2023 een voorbereidingskrediet opgevoerd. Daarmee klonk het startschot om ook de mogelijke overige woningbouwlocaties nader te verkennen.

Die verkenning heeft geleid tot, onder andere, drie stedenbouwkundige plannen voor de bouw van enkele woningen aan de rand van respectievelijk Ie, Ljussens en Nijewier. Zowel de wenselijkheid als de haalbaarheid en het draagvlak van woningbouw op die plekken laten zich positief beoordelen. Daarom hebben wij besloten om bereid te zijn die drie woningbouwlocaties planologisch mogelijk te maken.

Aan de Koarte Bún in Ie is ruimte voor vijf á tien woningen. In Nijewier is aan de Mearswei plek voor drie á vier woningen. En in Ljussens aan de Dyksterwei gaat het om zes á tien woningen. Dat is inclusief een woning tussen de beoogde dorpsuitbreiding en het bestaande bebouwingslint.

Ljussens en Ie zullen een vergunningtraject voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. Voor de locatie in Nijewier is een omgevingsplanwijziging nodig. Het vaststellen van een omgevingsplanwijziging is een bevoegdheid van uw raad en de BOPA van ons college.

Voordat de toekomstige eigenaar van een bouwkaavel, als het planologisch eenmaal geregeld is, een bouwaanvraag indient, zal uw raad nieuwe welstandsregels vast moeten stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van adequate welstandsregels is nodig om grip te houden op de ruimtelijk-esthetische kwaliteit van, in dit geval, drie woningbouwprojecten in respectievelijk Ie, Ljussens en Nijewier.

Argumenten

1. Welstandsregels dragen bij aan de kwaliteit van het woningaanbod.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie van juli 2024 staat dat Noardeast-Fryslân ernaar streeft een aantrekkelijke woongemeente te blijven. Daarvoor is een voldoende en passend aanbod nodig van woningen van goede kwaliteit. De architectonische kwaliteit maakt daar deel van uit, waarmee op de locatie toegesneden welstandregels bijdragen aan deze ambitie van de gemeente.

2. Woningbouw vraagt om nieuwe welstandsregels.

De beoogde woningbouwlocaties aan de Dyksterwei in Ljussens, de Mearswei in Nijewier en de Koarte Bún in Ie kennen een in hoofdzaak agrarisch gebruik met welstandscriteria die horen bij het buitengebied. Voor de bouw van woningen zijn deze volstrekt onbruikbaar. Daarom zijn er nieuwe opgesteld, zie de bijlagen bij dit voorstel, waarbij per locatie is gekeken naar het bouwprogramma in relatie tot zijn directe omgeving.

3. Er moeten nieuwe welstandsregels zijn voordat de eerste bouwaanvraag komt.

De woningbouwlocaties in Ljussens en Ie zullen een vergunningstraject voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. Voor de locatie in Nijewier is een omgevingsplanwijziging nodig. De omgevingsplanwijziging kent een uitgebreidere procedure, met een ontwerpfase en uiteindelijk vaststelling door uw raad. Een vergunning voor het daadwerkelijk bouwen is pas aan te vragen als wij de vastgestelde omgevingsplanwijziging bekend hebben gemaakt. Op dat moment moeten er nieuwe welstandsregels zijn.

Bij de BOPA's komt dat moment veel eerder. Wij nemen, vanaf het moment dat die is aangevraagd, binnen acht weken een besluit over de BOPA die de woningen in Ljussens en Ie planologisch mogelijk maakt. Als we dat besluit eenmaal bekendgemaakt hebben, kan de toekomstige eigenaar van een bouwkaai een vergunning voor bouwen aanvragen. Op dat moment moeten er nieuwe welstandsregels zijn.

Kanttekeningen en risico's

Woningbouw aan de Mearswei in Nijewier vraagt om een omgevingsplanwijziging. Nieuwe welstandsregels zouden deel uit kunnen maken van zo'n wijziging. Toch doen wij u het voorstel om de nieuwe welstandsregels vast te stellen vooruitlopend op het planologische besluit en een vergunningaanvraag. Dus net als bij Ljussens en Ie. Dit is om praktische redenen en om de uniformiteit zo veel als mogelijk te behouden bij deze drie projecten die tot nu toe een gezamenlijke voorbereiding kennen.

Financiën

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van de nieuwe welstandscriteria worden ten laste gebracht van de betreffende voorbereidingskredieten. De voorbereidingskredieten worden opgenomen in de grondexploitaties. In een later stadium komen we bij uw raad terug om de grondexploitaties vast te stellen.

Vervolg en planning

Met een besluit conform dit voorstel zijn er voor de locaties in Ie, Ljussens en Nijewier nieuwe welstandsregels. Voor iedere locatie is dat een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Omdat dat artikel geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure voorschrijft als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht hoeven die beleidsregels niet in ontwerp ter inzage. Zij treden onherroepelijk in werking zodra uw raad ze heeft vastgesteld en wij ze hebben gepubliceerd.

Vanaf de dag dat de nieuwe welstandsregels in werking zijn getreden, kan een vergunning voor het bouwen van een woning worden aangevraagd.

De wijziging van het Omgevingsplan voor de woningbouwlocatie aan de Mearswei in Nijewier zullen wij vanzelfsprekend nog ter vaststelling aan u voorleggen. Dit geldt ook voor de drie grondexploitaties die nodig zijn om de plannen bouwrijp te maken.

Communicatie + Participatie

Zie 'Vervolg en planning'.

Bijlagen

1. '20240621 Ljussens definitieve voorkeursituatie 0301';
2. '20240621 Ie omgevingskwaliteit criteria 0307';
3. '20240610 Nijewier omgevingskwaliteit 0108 aantal woningen'.

Dokkum, 14 januari 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 voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2025;

gelet op het bepaalde in artikel 4.19 van de Omgevingswet;

Besluit:

1. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240621 Ljussens definitieve voorkeursituatie 0301' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Dyksterwei in Ljussens.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240621 1e omgevingskwaliteit criteria 0307' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Koarte Bún fase 3 in Ie.
3. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte '20240610 Nijewier omgevingskwaliteit 0108 aantal woningen' vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Mearswei in Nijewier.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 13 februari 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer