

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Commissie Ruimte
Titel	: Vaststellen bestemmingsplan Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer
Portefeuillehouder/Teamleider	: J. Nijboer / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085188240

Datum collegevergadering

21 mei 2024

Voorgesteld besluit

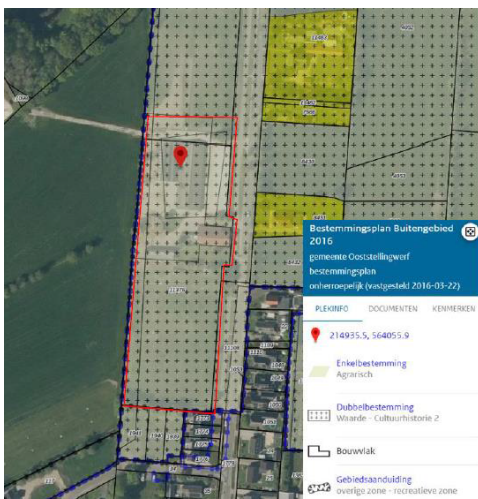
1. In te stemmen met de Nota zienswijzen “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” (NL.IMRO.0085.Bakkeveensterweg-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Een initiatiefnemer wil 11 nieuwe woningen te bouwen aan de Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer. Deze gronden hebben een agrarische bestemming waar niet gebouwd kan worden. Om de nieuwe woningen te realiseren is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Deze lag met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage. Ter illustratie zijn figuur 1 en 2 opgenomen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen op de ontwerp versie. Deze zijn beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 1). Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan lag ook het ontwerpbesluit voor hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.



Figuur 1: uitsnede van het geldende bestemmingsplan



Figuur 2: nieuwe situatie met landschappelijke inpassing

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding voor aanpassing van twee planregels

De ingekomen zienswijzen vormen geen aanleiding voor een grote aanpassing in de planopzet van het bestemmingsplan. Wel is in paragraaf 5.1 van de nota zienswijzen (bijlage 1) een tweetal aanpassingen aangegeven in de planregels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, hier is 1 zienswijze tegen ingediend. De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit. Het college heeft daarom besloten om de hogere grenswaarde (bijlage 4) toe te kennen.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (bijlage 2). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten de gevraagde ontwikkeling in de weg staat.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit

Het gaat om een invulling van drie 2 onder 1 kap woningen, de bestaande boerderij met bijgebouw, een vrijstaande woning en ten noorden daarvan 4 rijwoningen (bijlage 3). Er zijn verschillende woningbouwtypes mogelijk die goed passen in het straatbeeld/lindebouwing van de Bakkeveensterweg. De woningen worden voorzien van een garage of berging en er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen erf. Het ontwerp van de woningen is in lijn met het bestaande dorpskarakter van Waskemeer met een lage dakrand en schuine dakvormen. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld met een uitwerking over de type woningen, situering, parkeren en de ontsluiting. De landschappelijke inpassing zorgt voor een kwalitatieve inpassing met daarbij streekeigen beplanting, dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De (nieuwe) adviescommissie omgevingskwaliteit toetst voor dit plangebied aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de regels uit de welstandsnota voor het plangebied van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In afwijking hiervan kan uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er zijn geen andere mogelijke kosten voor de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

De kosten voor het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer betaald leges voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure en voor overige kosten zoals een rioolaansluiting en inritvergunning. Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend, waardoor mogelijk planschade voor zijn rekening zal zijn.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer gewijzigd vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan maakt aan de Bakkeveensterweg de bouw van 11 nieuwe woningen mogelijk. De huidige agrarische bestemming vervalt gezien de woonbestemming die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal voor zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Planning & communicatie

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer”
2. Bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer”
3. Beeldkwaliteitsplan behorende bij bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer”
4. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085188240

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 het ontwerpbestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen;

van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt;

dat in de ‘Nota adviezen en zienswijzen’ wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;

dat in de ‘Nota adviezen en zienswijzen’ de gedane aanpassing van de regels is opgenomen;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

Besluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” (NL.IMRO.0085.Bakkeveensterweg-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan “Bakkeveensterweg 13 te Waskemeer” vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024.

, griffier.

, voorzitter.