gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098100915
Documentnummer	0098350802
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	5
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

RV vaststellen bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2

REDEN VOORSTEL

x Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. in te stemmen met de zienswijzennota en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
b. het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 en het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 gewijzigd vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Zienswijzennota Lindewijk deelgebied 2 (geanonimiseerd) nr. 0098354515
2. Zienswijzen Lindewijk deelgebied 2 (geanonimiseerd) nr. 0098354524
3. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 nr. 0098354531
4. Vast te stellen bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 nr. 0098354552
5. Besluit hogere waarde Lindewijk deelgebied 2 nr. 0098354546

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Het gehele plangebied Lindewijk is in 2001 bestemd voor woningbouw. Vanaf 2005 is daadwerkelijk gestart met de woningbouw in deelgebied 1 en met de ontwikkeling van de natuur in deelgebied 0. Omdat de uitgifte van ca. 600 woningen in deelgebied 1 van Lindewijk nagenoeg is voltooid liggen nu het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 ter vaststelling voor, zodat de komende 10 jaar de bouw van de laatste ca. 200 woningen in de Lindewijk mogelijk gemaakt kan worden.

Onderdeel van het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 is een nieuw besluit hogere waarde Wet geluidhinder, om de realisatie van woningen in de directe nabijheid van de spoorlijn mogelijk te maken. De geluidbelasting op een aantal bouwvlakken van het bestemmingsplan is op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek hoger dan de voorkeursgrenswaarden voor zowel wegverkeerslawaai als railverkeerslawaai. De maximale grenswaarden (waarvoor een besluit hogere waarde mogelijk is) worden volgens het akoestisch onderzoek niet overschreden. Er is daarom een besluit hogere waarde Wet geluidhinder nodig. Dit besluit is inmiddels vastgesteld door het college van B&W (is wettelijk bepaald als een bevoegdheid van ons college).

Los van dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt ook een Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) opgesteld voor Lindewijk deelgebied 2 met een nadere uitwerking van de opgestelde kaders ten behoeve van het borgen van een hoge en goed uitvoerbare basiskwaliteit voor het hele deelgebied. Dit IPOR maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Wij hebben u al geïnformeerd over de ontwikkeling van deelgebied 2 in de Lindewijk en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure in de informatieve raadsbijeenkomsten van 26 oktober 2020 en 22 maart 2021.

Het traject van de bestemmingsplanprocedure, is als volgt geweest:
- Op 2 februari 2021 heeft het college van B&W ingestemd met voorontwerp bestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2;
- De stukken hebben vervolgens van 10 februari t/m 9 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 6 overlegreacties en 18 inspraakreacties ingediend;
- Op 16 maart 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan[1], ontwerp beeldkwaliteitsplan en een ontwerp besluit hogere waarde Wet geluidhinder;
- De stukken hebben vervolgens ter inzage gelegen van 2 juni t/m 13 juli 2021. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 1) thematisch samengevat en beantwoord. De hieruit voortvloeiende aanpassingen zijn verwerkt in het nu voorliggend vast te stellen bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2. Naast aanpassingen in het bestemmingsplan zijn er ook ambtshalve aanpassingen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan doorgevoerd.

[1] De overleg- en inspraakreacties zijn in een reactienota opgenomen en beantwoord.. De hieruit voortvloeiende aanpassingen zijn destijds verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2. Het betrof geen juridisch-inhoudelijke aanpassingen (zie hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan).

ARGUMENTEN

A1 Ingekomen zienswijzen zijn deels gegrond/ deels ongegrond en leiden tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn geanonimiseerd (genummerd) opgenomen in bijlage 2. Zienswijze 1 is gegrond. Zienswijze 2 en 5 zijn deels gegrond.

De zienswijzen zijn met name gericht tegen het bestemmingsplan; één zienswijze (nr 2) is hoofdzakelijk gericht tegen het besluit hogere waarde Wet geluidhinder. Er zijn geen zienswijzen tegen het beeldkwaliteitsplan ingediend. Op een beperkt aantal onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Zie hiertoe pagina 11 van de zienswijzennota.

In het beeldkwaliteitsplan zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd, zie pagina 10 van de zienswijzennota.
Omdat er ten opzichte van het ontwerp aanpassingen zijn, wordt u als raad gevraagd het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "gewijzigd" vast te stellen.

B1 Lindewijk deelgebied 2 voorziet in de actuele woningbehoefte

Er is behoefte aan nieuwe woningen in alle categorieën in Wolvega en momenteel met name aan goedkope koopwoningen en meergezinswoningen (huur en koop). Het bij u bekende woningbehoefteonderzoek (WBO) laat dit zien. Het plangebied Lindewijk deelgebied 2 stelt de gemeente Weststellingwerf in staat om in deze woningbehoefte te voorzien. In deze nieuwe fase wordt nadrukkelijk ruimte geboden aan woningen voor zowel starters als senioren.
nb: er is en blijft voldoende ruimte voor bouwen in de kleine dorpen in de gemeente. Wij informeren u hier binnenkort over in het kader van de woningbouwprogrammering (zie ook onder de 'kanttekening').

B2 Flexibel bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn toekomstgericht

In september 2020 is al het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor deelgebied 2 vastgesteld, wat inzet op een kwalitatief hoogwaardige dorpse leefomgeving. Om die ambitie concreter te maken en richtlijnen te krijgen voor de bebouwing, is het ''Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2" opgesteld.
Er is nadrukkelijk gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waarin per kavelblok niet het type en aantal woningen is vastgelegd. Zo kan de markt nu en in de toekomst optimaal worden bediend.
Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bieden enerzijds voldoende vrijheid om een voor iedereen aantrekkelijke wijk te realiseren, maar ook zijn voldoende kaders vastgelegd om een hoog kwaliteitsniveau voor de woningen en openbare ruimte te waarborgen. Daarnaast wordt ruim ingezet op het stimuleren van het aspect duurzaamheid zowel in materiaalgebruik als in het gebruik van de openbare ruimte.

B3 Goede ruimtelijke ordening

In de toelichting inclusief bijlagen bij het bestemmingsplan is te lezen dat zorgvuldig aandacht is besteed aan een goede planmatige invulling van de leefruimte op milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, stikstof, archeologie, ecologie. Zie ook onder B4 ten aanzien van het onderwerp geluid en onder B5 ten aanzien van het provinciaal woningbouwbeleid.

B4 Hogere geluidswaarden zijn via het besluit hogere waarde geregeld, daarnaast zetten we ook in op een geluidsscherm.

Het besluit hogere waarde is, als benoemd, al door het college vastgesteld. Vaststelling van een besluit hogere waarde is een bevoegdheid van het college (zie bijlage 5).

Daarbij hebben wij ook besloten dat wij een geluidsscherm willen plaatsen.
Over de locatie van een scherm en het tijdstip van plaatsing is echter nog geen duidelijkheid te geven. Hierdoor kan in het geluidsonderzoek en het besluit hogere waarde op dit moment geen rekening worden gehouden met een geluidsscherm. Het geluidsonderzoek en het besluit hogere waarde zijn om die reden - zekerheidshalve - gebaseerd op het uitgangspunt dat er geen scherm wordt geplaatst.

Omdat het uitgangspunt van het geluidsonderzoek en het besluit hogere waarde is dat er geen geluidsscherm komt, zal op grond van het Bouwbesluit bij de bouw van de nieuwe woningen rekening moeten worden gehouden met een hogere geluidwering ("de schil") dan noodzakelijk indien bij de start van de nieuwbouw reeds een geluidsscherm is gerealiseerd. De geluidwering wordt dus primair door middel van het Bouwbesluit geborgd en zal aanvullend door het geluidsscherm worden verbeterd.
Overigens wordt ook met een geluidsscherm niet voldaan aan de wettelijke toegestane voorkeursgrenswaarden voor zover het om de eerste en volgende verdiepingen van de woningen gaat. Dus ook met een geluidsscherm is er sowieso een besluit hogere waarde nodig. Wel zal met een geluidsscherm aan de voorkeursgrenswaarden worden voldaan voor zover het gaat om de begane grond van de woningen.

Nb: het bestemmingsplan gaat planologisch gezien niet uit van de *verplichting* van een te plaatsen geluidsscherm, maar van een *mogelijkheid* tot plaatsing[2].

B5 Provincie Fryslan stemt in met de woningbouw in Lindewijk deelgebied 2
De provincie heeft geen zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend.
In haar overlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie aangegeven in te stemmen met de gewenste woningbouw in Lindewijk deelgebied 2, onder verwijzing naar de noodzaak om te komen tot regionale woningbouwafspraken, waarin Lindewijk deelgebied 2 moet zijn opgenomen. Bovengenoemde afspraak met de provincie is in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen (pagina 20). Zie ten aanzien van de regionale woningbouwafspraken de kanttekening bij dit voorstel.

B6 Het bestemmingsplan voorziet niet specifiek in "tiny houses".
Er is geen specifiek kader in het bestemmingsplan opgenomen voor tiny houses.
Er bestaat geen afgebakende definitie van een tiny house. De sobere vorm van een tiny house past niet in de voor de Lindewijk gewenste beeldkwaliteit. Daar staat tegenover dat het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 flexibel is en er geen afmetingen van kavels of woningen zijn vastgelegd. Er kunnen dus prima kleine (goedkope) woningen worden gerealiseerd binnen de kaders van het bestemmingsplan, mits voldaan wordt aan de kwaliteitseisen.
Het is natuurlijk ook mogelijk dat in de toekomst aan de hand van een concreet plan, het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 op onderdelen door uw raad wordt aangepast met een bestemmingsplanherziening.

KANTTEKENINGEN
Er zijn nog geen afspraken over de woningbouwprogrammering met de provincie.
Al ruim een jaar probeert de regio Zuidoost-Fryslân met de provincie te komen tot regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken zijn nog steeds niet gemaakt. De gesprekken over regionale afspraken met de provincie zaten lange tijd "vast", vanwege de (naar onze mening te beperkte) kaders voor buitenstedenlijke bouwruimte. Echter, recent heeft de gedeputeerde toegezegd dat er een hoger percentage buitenstedelijk mag worden gebouwd in de regio. Met deze toezegging kunnen wij woningbouwafspraken maken.

AANPAK/UITVOERING
Na vaststelling door de gemeenteraad worden de besluiten gepubliceerd en is beroep mogelijk binnen een periode van 6 weken. Tegen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde is gelijktijdig beroep mogelijk. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingediend. Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde treden in werking na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn.

COMMUNICATIE
Er volgt een persbericht na een positief besluit van de gemeente raad.
Zie verder aanpak/uitvoering.

DUURZAAMHEID
In de realisatie van Lindewijk deelgebied 2 volgens het bestemmingsplan (en het bijbehorende stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en IPOR) spelen duurzaamheid en klimaatadaptatie een grote rol.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
De exploitatie van Lindewijk deelgebied 2 is vastgesteld in de grondexploitatie Lindewijk 2022 e.v. die door de gemeenteraad afgelopen 7 juni is vastgesteld. Deze exploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 worden gedekt vanuit de grondexploitatie Lindewijk.

2
toelichting
Een scherm op korte afstand van het spoor (tussen het spoor en de sloot) heeft sterk de voorkeur. Deze gronden zijn in eigendom van ProRail. Al geruime tijd lopen de gesprekken met ProRail over de haalbaarheid van de plaatsing. Deze gesprekken verlopen vanuit ProRail uiterst traag, maar de uitkomst lijkt vooralsnog positief. Wordt het scherm op eigendom van ProRail geplaatst, dan komt het scherm buiten het bestemmingsplan voor Lindewijk deelgebied 2 (en dus kan/moet er geen verplichting voor een te plaatsen scherm in het plangebied worden opgenomen). Als alternatief kan er een geluidsscherm in het plangebied worden geplaatst. Hiertoe is een *mogelijkheid* in het bestemmingsplan opgenomen.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN DE NADORT

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098100915

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. in te stemmen met de zienswijzennota en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
b. het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 en het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,