Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Bestemmingsplan ´'t Hooge fase 2, Oldeberkoop´
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan ´'t Hooge fase 2, Oldeberkoop´
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer/ Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085186940

Datum collegevergadering
19 maart 2024

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen, zoals verwoord in de nota van adviezen en zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan ´'t Hooge fase 2, Oldeberkoop´ gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘’t Hooge Oldeberkoop’ als beleidsregel vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De gemeente Ooststellingwerf is voornemend om het perceel naast Het Hooge in Oldeberkoop te ontwikkelen voor woningbouw (figuur 1). Het planvoornemen voorziet in het planologisch mogelijk maken van een ander gebruik van het perceel dan wat op dit moment volgens de regels van de beheersverordening is toegelaten. Het initiatief ziet op de bouw van in totaal 27 woningen, verdeeld over 4 deelgebieden. Dit voorliggende bestemmingsplan zal de planologische mogelijkheid bieden om de gewenste woonwijk te realiseren. De woonwijk bestaat uit vier deelgebieden. In deelgebied 1 worden vrijstaande woningen gebouwd. In deelgebied 2 worden rijwoningen gebouwd. Verder worden er in deelgebied 3 levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd en tot slot worden er twee-onder-een-kap-woningen gebouwd in deelgebied 4 (figuur 2). Op of tegen de erfgrenzen naar de achtererven worden uniforme groene afscheidingen aangebracht.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Deelgebieden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Deze wordt beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 3). Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen nu worden vastgesteld.

Argumenten

1.1. De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing planopzet, wel voor kleine correcties in het plan
De ingekomen zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van de planopzet. De ligging van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden niet aangepast. In de zienswijze is gevraagd om geen woning toe te staan op het meest noordelijk perceel in het plangebied. De voorgestelde reactie in de zienswijzennota hierop is om daar niet in mee te gaan, omdat bij de invulling van dat perceel rekening is gehouden met de belangen van de indiener van de zienswijze. Dit door het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden opgericht op enkele meters afstand is ingetekend van de perceelgrens en doordat er bebouwingsvrije zones zijn opgenomen op het perceel. Die zones zijn daar specifiek opgenomen om doorzichten vanaf het perceel van de indiener van de zienswijze deels te kunnen behouden. Dat de ligging van diens perceel niet meer zo vrij zal zijn als nu, is daarbij geen discussiepunt. De ontwikkeling van de woonbuurt maakt dat het ruime uitzicht vanaf de omliggende bestaande woonpercelen verdwijnt.

De zienswijze geeft wel aanleiding voor een correctie van een paar fouten die nog in het ontwerpbestemmingsplan stonden (bijv. ontbreken bouwhoogte). Zie voor deze punten argument 2.1. Zie voor de volledige behandeling van de zienswijze de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3).

2.1 Er is nog een aantal aanpassingen nodig om het bestemmingsplan te verbeteren
De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De goot- en nokhoogte worden gelijk aan de andere vrijstaande woningen: 3,5m en 9m. Dit wordt toegevoegd op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- Op de verbeelding bij het bestemmingsplan wordt een gevellijn opgenomen op de oostelijke rand van het bouwvlak van de meest noordelijke kavel. De voorgevel van de nieuwe woning moet op die lijn worden gebouwd, gericht naar de nieuwe weg.

Daarnaast wordt een aantal aanpassingen ambtshalve voorgesteld, ter technische correctie en verbetering van het plan en om beter aan te sluiten op de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Onder andere de toepassing van een asymmetrische kap vroeg om aanpassing. Een overzicht van alle aanpassingen is te vinden in de nota van zienswijzen (bijlage 3)

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
De ontwikkeling (figuur 3) past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (bijlage 1). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten de ontwikkeling in de weg staat.



Figuur 3: Situatietekening

3.1 Beeldkwaliteitsplan draagt bij aan goede omgevingskwaliteit
Het woningbouwplan gaat uit van de ontwikkeling van diverse typen woningen om daarmee aan te sluiten bij de uitgangspunten van de woon(zorg)visie 2022-2026. Deze woningen zijn na stedenbouwkundige verkenning en na participatie met omwonenden opgenomen in een stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp is doorvertaald naar de verbeelding van dit bestemmingsplan, waarin bouwvlakken en goot- en nokhoogtes zijn opgenomen. Het is wenselijk om in aanvulling daarop ook te regelen hoe de woningen er qua kleur en materialen uit komen te zien. Door daarover regels vast te stellen kan zowel variatie als samenhang in het beeld ontstaan. In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan staan deze regels. Deze regels gelden als toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen: welstandscommissie) die het college adviseert of een bouwplan al dan niet voorzien in een goede omgevingskwaliteit (voorheen: voldoet aan redelijke eisen van welstand). De commissie toetst voor dit plangebied niet meer aan de welstandsnota, maar aan het beeldkwaliteitsplan.

Sinds 1 januari 2024 is de welstandsnota onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor een planontwikkeling kan een beeldkwaliteitsplan juridisch gekoppeld worden aan die wijziging, door in de regels van het omgevingsplan een verwijzing te maken. In dit geval moet het beeldkwaliteitsplan zelfstandig worden vastgesteld, omdat het gelijk met een bestemmingsplan wordt vastgesteld en daarmee niet wordt toegekomen aan het wijzigen van regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. In deze situatie kan het beeldkwaliteitsplan wel als zelfstandige beleidsregel gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit is mogelijk op grond van art. 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig
De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van gemeente Ooststellingswerf. De kosten voor de realisatie zijn gedekt. De grondexploitatie wordt in dezelfde raadsvergadering ter vaststelling voorgelegd.

Kanttekeningen
1.1. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.
De locatie ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG). Daarmee is het een buitenstedelijke locatie. Het toestaan van extra woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. In dit geval is dat geen probleem, omdat toepassing kan worden gegeven aan artikel 1.1.1. van de Verordening Romte (uitbreidingslocatie aansluiten aan BSG).

Financiële toelichting
Zie argument 2.1.

Publicatie voor bekendmaking
De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan ‘"t Hooge fase 2, Oldeberkoop’ gewijzigd vastgesteld alsmede een beeldkwaliteitsplan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 27 woningen, verdeeld over 4 deelgebieden mogelijk. In deelgebied 1 worden vrijstaande woningen gebouwd. In deelgebied 2 worden rijwoningen gebouwd. Verder worden er in deelgebied 3 levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd en tot slot worden er twee-onder-een-kap-woningen gebouwd in deelgebied 4. Het bestemmingsplan 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. Op het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingediend.

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. Het beeldkwaliteitsplan treedt daags na de bekendmaking in werking.

Evaluatie
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1.1 Bestemmingsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop' Toelichting
1.2 Bestemmingsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop' Bijlagen bij de toelichting
1.3 Bestemmingsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop' Regels
1.4 Bestemmingsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop' Verbeelding
2. Beeldkwaliteitsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop'
3. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "t Hooge fase 2, Oldeberkoop'