Zaaknummer: 0098188627
Documentnummer: 0098597661

gemeente Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	vaststellen bestemmingsplan Groene hart van Wolvega
Portefeuillehouder	Roelof Theun Hoen
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	3
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Groene hart van Wolvega

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. De bijgevoegde Nota zienswijzen vast te stellen.
b. Het bijgevoegde bestemmingsplan Groene hart van Wolvega vast te stellen.
c. Geen exploitatieplan als bedoeld in Artikel Wro 6.12 vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Groene hart van Wolvega met bijlagen:
   a. Regels 0098603885
   b. Toelichting 0098603886
   c. Bijlagen bij regels 0098603887
   d. Bijlagen bij toelichting 0098604115
   e. Bestemmingsplankaart 0098603889
2. Nota zienswijzen d.d. 05-04-2024 0098603860
3. Antwoordbrief d.d. 16-04-2024 (ter kennisname) 0098601705

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
In het raadsbesluit van 8 mei 2023 is afgesproken om in fase 1 van het project Planontwikkeling groene hart van Wolvega de gebiedsontwikkeling van het gebied globaal rond Huize Lindenoord tot en met het Pastorieplein planologisch mogelijk te maken door het vaststellen van een bestemmingsplan samen met een beeldkwaliteitsplan.

Tevens is een motie aangenomen waarin u ons oproept in gesprek te gaan met de ontwikkelaars over de betaalbaarheid van de te bouwen woningen. In artikel 6.5 van de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat 2/3 van de te bouwen woningen in het segment betaalbaar/bereikbaar moet worden gerealiseerd.

Proces en planning

Juni 2021	De Centrumvisie Wolvega is in juni 2021 vastgesteld. In hoofdstuk 3, punt 6 van deze visie is de ambitie vastgelegd om het gebied tussen de Kerk op de Hoogte en Huize Lindenoord als geheel aan te pakken en tot een parel van Wolvega te maken en een functie te geven complementair aan het Centrumplein. In de aanloop naar de centrumvisie zijn diverse onderzoeken onder consumenten en belanghebbenden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de Centrumvisie Wolvega.
Mei 2023	Vaststellen herontwikkelingsvisie ‘Groene hart van Wolvega’ van bureau Wissing door de gemeenteraad. Opdracht aan Bureau Roobeek/BJZ voor het opstellen van het bestemmingsplan Groene hart van Wolvega.
Sep 2023	Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan van 7 t/m 21 september 2023. Op 14 september heeft een informatieavond plaatsgevonden waarvoor de gemeenteraad en alle andere belangstellenden zijn uitgenodigd. De reacties die hierop zijn ontvangen, zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan.
Dec 2023	Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan van 1 december 2023 tot 12 januari 2024. Het bestemmingsplan kan onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden vastgesteld door de raad, omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd.
Jan-Mrt ’24	Afweging ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, te verwerken in de Nota zienswijzen.
Apr-jun ‘24	Besluitvorming college en ter vaststelling voorleggen definitief bestemmingsplan Groene hart van Wolvega met Nota zienswijzen aan de gemeenteraad.

Na het vaststellingsbesluit wordt het bestemmingsplan na zes weken gepubliceerd. Dit omdat de Provincie zich in deze periode nog het recht heeft om een reactieve aanwijzing in te dienen. Na publicatie volgt een beroepstermijn van zes weken. Dit houdt in dat iemand die een zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid heeft om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Beleidsregel beeldkwaliteit Groene hart van Wolvega
Parallel aan het bestemmingsplanproces is een beeldkwaliteitsplan (vanaf januari 2024: beleidsregel ‘Beeldkwaliteit Groene hart van Wolvega’) opgesteld. Bij het opstellen van de beleidsregel hebben Hûs en Hiem Adviseurs omgevingskwaliteit en B+O Architectuur en Stedenbouw een ondersteunende rol gehad. Deze beleidsregel doorloopt een apart besluitvormingsproces. Het college van B&W heeft op 1 maart jl. ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp gedurende twee weken vanaf 14 maart jl. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daarop heeft het college besloten om de definitieve beleidsregel Beeldkwaliteit groene hart van Wolvega ter vaststelling aan u voor te leggen, gelijktijdig met het bestemmingsplan.

ARGUMENTEN

Ad A1	Er zijn 10 zienswijzen tijdig ingediend en ontvankelijk verklaard. De Nota zienswijzen bevat de geanonimiseerde beantwoording en is als bijlage bij het bestemmingsplan Groene hart van Wolvega gevoegd. Sommige (onderdelen van) zienswijzen hebben aanleiding gegeven

tot aanpassingen in de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.
Artikel 3.4 sub b is aangepast in zoverre dat voor het toepassen van deze afwijking van de bouwregels naast het verkrijgen van een positief advies van de stedenbouwkundige ook een positief advies moet zijn verkregen van de monumentencommissie. In de inleiding, onder de alinea Proces en planning, zijn de inspraakmomenten weergegeven.

Ad B1 De ontwikkeling past binnen het provinciale en landelijke beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen is het plan onderbouwd. Er wordt uitgelegd waarom het plan aan de wetgeving voldoet. De voorliggende planopzet is gedeeld met Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Het plan past binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit bestemmingsplan maakt een herontwikkeling/inbreiding binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk.

Ad B2 Uit de onderzoeksresultaten (opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan) blijkt dat het plan goed uitvoerbaar is. Zo zijn er geen belemmeringen op het gebied van bijvoorbeeld flora en fauna, bodem, archeologie of stikstof. Diverse vergunningen moeten door de aanvrager worden verzorgd.

Ad C1 *Er is geen exploitatieplan noodzakelijk als bedoeld in Artikel Wro 6.12*
In een bestemmingsplan moet worden aangegeven of het plan financieel haalbaar is. Dit kan door een exploitatieplan bij te voegen op basis van artikel Wro 6.12 of door een anterieure overeenkomst te sluiten met de betreffende projectontwikkelaar. Een exploitatieplan is niet nodig, omdat er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en opgenomen in de anterieure overeenkomst met de private partij.

KANTTEKENINGEN

Ad A1 Er zijn een aantal zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de uitgangspunten van het Groene hart van Wolvega. Zoals de noodzaak van de aanleg van de parkeergarages, de bouwvolumes en de groene invulling. Met uw eerdere besluitvorming is een koers uitgezet voor deze ontwikkeling, waardoor er voor ons geen aanleiding is om de uitgangspunten voor de ontwikkeling ter discussie te stellen. De gemeenteraad heeft op 29 januari jl. besloten om de afhandeling van een aan u gerichte bezwarenbrief te delegeren aan het college van B&W. Wij hebben deze aangemerkt als een zienswijze en verwerkt in de zienswijzennota. Wij hebben meneer daarnaast een brief gestuurd met beantwoording van de door hem aan het college van B&W gestelde vragen.

AANPAK/UITVOERING

- Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit toegestuurd aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Omdat de provincie een zienswijze heeft ingediend, krijgt zij formeel nog de mogelijkheid om gedurende een termijn van 6 weken een zogenaamde reactieve zienswijze in te dienen. Na afloop van die termijn van zes weken wordt het besluit gepubliceerd. Na publicatie volgt een beroepstermijn van zes weken. Dit houdt in dat iemand die een zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid heeft om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.
- Het bestemmingsplan treedt in werking na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn.

COMMUNICATIE

Zie aanpak/uitvoering.

DUURZAAMHEID

Het bestemmingsplan beperkt zich tot het planologisch mogelijk maken van de ontwikkelingen in het groene hart van Wolvega. Het realiseren van een groene parkinrichting in het gebied heeft in de kern reeds een gunstig effect op de beperking van bijv. hittestress. Klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en verbetering leefomgeving worden nadrukkelijk meegenomen als onderdeel van de planvorming bij de realisatie van de parkachtige groene ruimte.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de private partij VH ontwikkeling BV. Dit omdat deze private partij geheel of gedeeltelijk eigenaar is van alle drie te ontwikkelen locaties in het gebied.
In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd, die gemaakt zijn tussen de gemeente en VH ontwikkeling BV. Het betreft o.a. de afspraken over de verwerving en levering van grond en gebouwen, de toerekening van eventuele planschade, de bijdrage van de private partij aan de (ondergrondse) parkeer voorzieningen, de fasering/planning van het totale project en de projectorganisatie. Met het sluiten van deze anterieure overeenkomst is een exploitatieplan niet nodig.

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

Zaaknummer: 0098188627

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

b e s l u i t

a. De bijgevoegde Nota zienswijzen vast te stellen.
b. Het bijgevoegde bestemmingsplan Groene hart van Wolvega vast te stellen.
c. Geen exploitatieplan als bedoeld in Artikel Wro 6.12 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van , 10 juni 2024
de griffier, de voorzitter,