Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Vaststellen bestemmingsplan Muldersveld Makkinga
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan
Portefeuillehouder/Teamleider	:	J. Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085188636

Datum collegevergadering
21 mei 2024

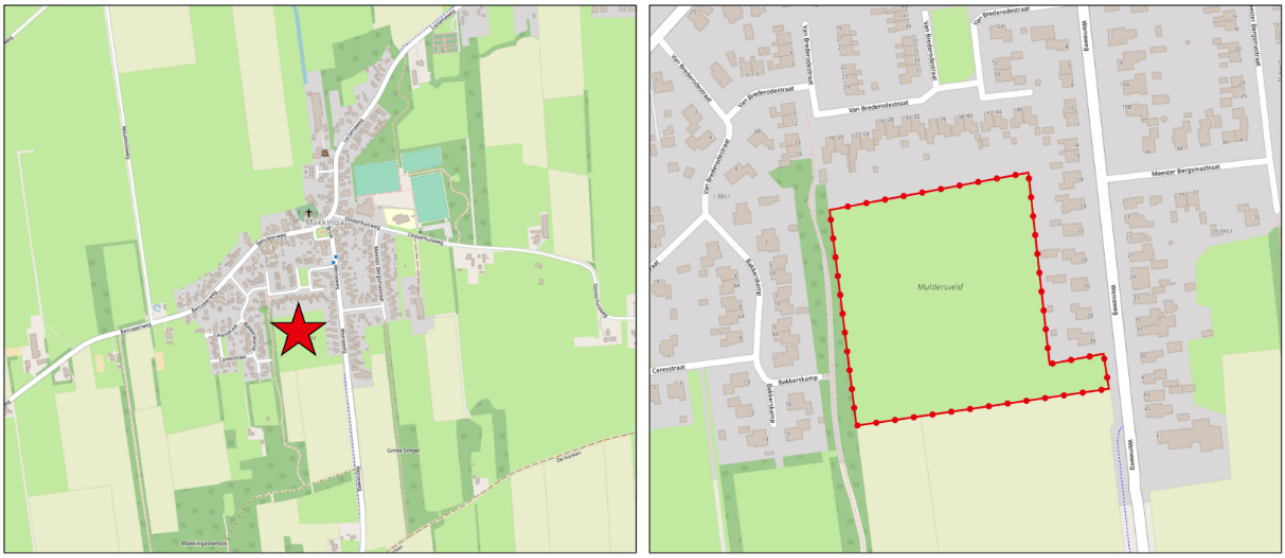
Voorgesteld besluit
1. De ´Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen´ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Muldersveld Makkinga’ (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPMuldersveld-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het ‘beeldkwaliteitsplan Muldersveld Makkinga’ vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf is voornemens het perceel gelegen tussen de Wemeweg, de Van Brederodestraat en de Bakkerskamp, ten het zuiden van de kern van Makkinga, te ontwikkelen voor woningbouw (zie figuur 1).

Het plan voorziet in de bouw van 33 grondgebonden woningen. Om dit planologisch mogelijk te maken is er een bestemmingswijziging nodig. Op 12 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door uw raad.



Figuur 1: Ligging plangebied

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend waarop de reactie moet worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het plan kenbaar maken. Er zijn vijf zienswijzen ingediend die in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn beantwoord. Zie bijlage 1 voor de nota van zienswijzen en de daarin opgenomen reactie.

De zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen. Een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in paragraaf 5.1. van de nota van zienswijzen.

1.2 Er worden een aantal ambtelijke aanpassingen voorgesteld die vastgesteld moeten worden

Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen (technische en/of redactionele aanpassingen) in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd.

Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in paragraaf 5.2 van de nota van zienswijzen (bijlage 1).

2.1. Het initiatief sluit aan op de woon(zorg)visie.

De woon(zorg)visie zet in op voldoende betaalbare woningen in alle segmenten grondgebonden koop/(sociale) huurwoningen en levensloopgeschikte koopwoningen.

In voorliggend geval worden er 33 woningen gerealiseerd die binnen de kwantitatieve vraag naar woningen valt.
Wat betreft de kwalitatieve woningvraag wordt aangesloten bij de ambities van de gemeente. In het plangebied worden de woningen gerealiseerd met een gevarieerd woonprogramma:
5 vrijstaande woningen;
4 twee-onder-één-kap woningen;
24 aaneengebouwde woningen, waarvan 12 voor starters en 12 levensloopbestendig.
9 van de 12 levensloopbestendige woningen zijn sociale huurwoningen die door woningcorporatie Actium gebouwd gaan worden.

Met dit aanbod wordt een divers publiek aangesproken en woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. De nieuwbouw draagt daarnaast ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.



Figuur 2: Gevarieerd woningaanbod

2.2. Er worden geen belangrijke negatieve milieugevolgen verwacht

De milieueffecten zijn opgenomen in de vormvrije mer-beoordeling (zie bijlage 8 van de toelichting op het bestemmingsplan, die als bijlage 2 van dit voorstel is gevoegd). Bij het beoordelen van de milieueffecten, worden alle aspecten meegewogen, zoals geluidhinder, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water, en ecologie. In het kader van de gebiedsbescherming is een Aerius-calculatie gedaan waaruit blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

2.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (zie bijlage 2). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten.
Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening; het bestemmingsplan kan daarom door uw raad worden vastgesteld.

2.4. De omgeving is betrokken bij en geïnformeerd over de plannen

Er zijn diverse informatiebijeenkomsten en overleggen geweest over het planvoornemen. Zo zijn er aparte informatiebijeenkomsten en overleggen geweest met (direct) omwonenden en voor de inwoners van Makkinga en/of andere geïnteresseerden. Na de gesprekken is het plan op onderdelen aangepast om (zo veel mogelijk) tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is met enkele indieners contact gezocht door de gemeente. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen (zie tevens argument onder 1.1). In het voortraject is veel aandacht besteed aan het onderdeel waterhuishouding. Naar aanleiding van de zienswijze van het Wetterskip is een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding. De resultaten onderschrijven de gemaakte keuzes. De uitkomsten worden in een informatiebijeenkomst voor de directe omgeving toegelicht.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) zijn de eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd. Zo is beschreven hoe het uiterlijk van de woningen eruit moet komen te zien bijvoorbeeld ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik. Door daarover regels vast te stellen kan zowel variatie als samenhang in het beeld ontstaan. Deze regels gelden als toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen: welstandscommissie) die het college adviseert of een bouwplan al dan niet voorziet 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.

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 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.

Wanneer kostenverhaal niet verzekerd is via een anterieure overeenkomst dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan bestaat uit een exploitatie-opzet en uit locatie-eisen als de gemeente dat nodig vindt.
Met een exploitatieplan worden grondexploitatiekosten verhaald op ontwikkelende partijen in het plangebied. Het vaststellen van een exploitatieplan is voor gemeenten verplicht (artikel 6.12 lid. 2 sub a Wro) wanneer o.a. het verhalen van dergelijke kosten niet is verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 Er is geen vooroverleg met overlegpartners geweest

Er is geen concept van het bestemmingsplan naar de overlegpartners (provincie, het waterschap, brandweer) gestuurd, zoals gebruikelijk is in het kader van vooroverleg.
Om dit bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) af te kunnen ronden, was het noodzakelijk het ontwerp van het bestemmingsplan voor 31 december 2023 ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan was pas eind 2023 gereed. Daardoor was er in de planning geen tijd meer voor vooroverleg van zes weken. Dit betekent dat de overlegpartners eventuele opmerkingen op het plan niet meer konden meegeven als advies, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De overlegpartners konden hun opmerkingen op het plan (alleen nog) als

zienswijze indienen. De overlegpartners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zienswijze ingediend. Zoals onder argument 1.1. aangegeven, leiden de zienswijzen tot een aantal aanpassingen.

Overigens is het Wetterskip Fryslân al in een vroeg stadium aangehaakt bij dit plan en heeft het al adviezen meegegeven voor de terinzagelegging voor zienswijzen.

2.2 De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied

De locatie ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied zoals dat is opgenomen in de Verordening Romte van de provincie Fryslân (BSG). Daarmee is het een buitenstedelijke locatie. De provincie Friesland vindt het van belang dat er een goede balans is tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen, dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik. Met toepassing van artikel 1.3.1. van de Verordening Romte (uitbreidingslocatie aansluitend aan BSG) kan onder voorwaarden bebouwing worden toegestaan aansluitend op het BSG.
Het planvoornemen gaat uit van een uitbreiding van het stedelijk gebied van de kern Makkinga. Er is gekozen voor een locatie welke reeds omsloten is door bestaande woongebieden aan drie zijden. Daarmee is de planlocatie een logische keuze voor de uitbreidingswijk. Ook qua omvang is de ontwikkeling passend bij de kern.

Het toestaan van woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. Het is echter niet mogelijk de opgave van 520 te bouwen woningen in onze gemeente volledig binnenstedelijk op te vangen. Er zijn ook uitbreidingslocaties nodig om aan de opgave te kunnen voldoen. Uitbreidingslocaties worden zorgvuldig gekozen. Zoals in de vorige alinea al is aangegeven, is voor onderhavige locatie gekozen omdat deze reeds omsloten is door bestaande woongebieden aan drie zijden. Het is daarmee een logische keuze en een goede afronding van het dorp.

Financiële toelichting

Zie argument 4.1.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan ‘Muldersveld Makkinga’ gewijzigd vastgesteld. Ook het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 33 woningen mogelijk. Het bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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.

Planning & communicatie

-

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Muldersveld te Makkinga’
2. Bestemmingsplan Muldersveld Makkinga (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPMuldersveld-VG01)
3. Beeldkwaliteitsplan Muldersveld Makkinga

Geheime stukken

-

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085188636

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 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ‘Muldersveld Makkinga’ voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Muldersveld Makkinga’ 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 – binnen de genoemde termijn – gebruik is gemaakt;

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

dat in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;

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

Besluit

1. De ´Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen´ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Muldersveld Makkinga’ (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPMuldersveld-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het ‘beeldkwaliteitsplan Muldersveld Makkinga’ vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024.

, griffier. , voorzitter.