Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Vaststellen bestemmingsplan Haulerwijk – Leeksterweg 33-39
Onderwerp	:	vaststelling bestemmingsplan
Portefeuillehouder/Teamleider	:	J. Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085181845

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 ‘Haulerwijk – Leeksterweg 33-39’ (IMRO-code: NL.IMRO. 0085.BPleeksterweg3339-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het ‘Beeldkwaliteitsplan locatie Hummel Leeksterweg Haulerwijk’ 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 eigenaar van de percelen aan de Leeksterweg 29 t/m 37, 39, 39A en 39 B in Haulerwijk heeft een verzoek voor het wijzigen van de bestemming ingediend voor de nieuwbouw van maximaal 56 woningen. Op onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar (figuur 1). De huidige regels in de beheersverordening staan woningbouw op deze locatie niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan zal de planologische mogelijkheid bieden om de gewenste woonwijk te realiseren. Het plan biedt ruimte voor appartementen, levensloopbestendige rijwoningen, rijwoningen, twee onder één kap / geschakelde woningen en vrijstaande woningen.



Figuur 1: Plangebied

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend waarop de reactie moet worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 september 2023 tot en met 2 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het plan kenbaar maken.
Er zijn zeven 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.

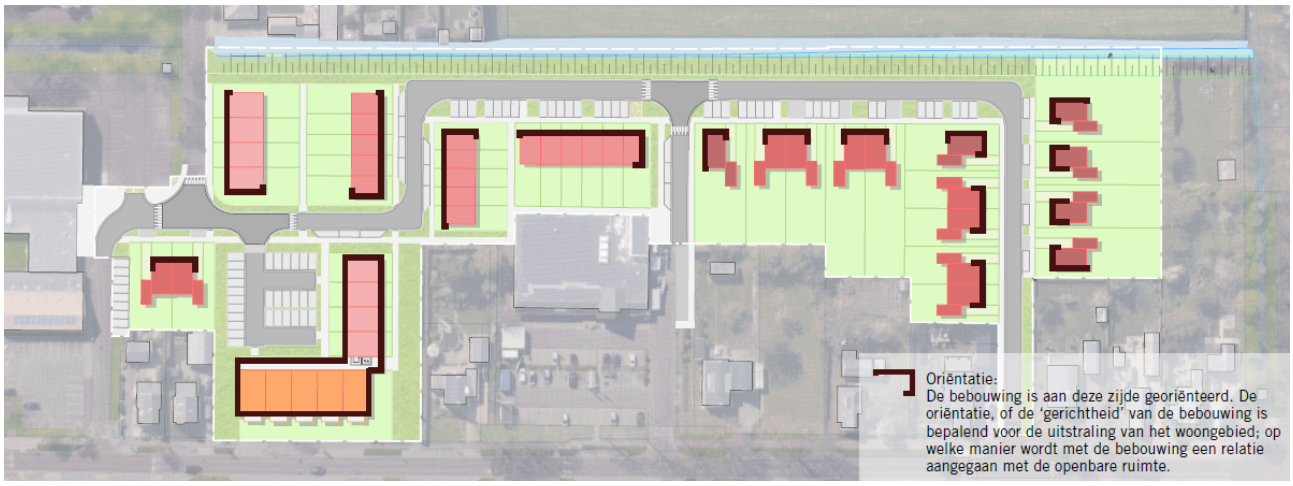
1.2 Er worden een aantal ambtelijke aanpassingen voorgesteld die vastgesteld moeten worden

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 grondgebonden koop/(sociale) huurwoningen en levensloopgeschikte koopwoningen. De initiatiefnemer wil in het plangebied diverse woningen realiseren waaronder: appartementen, 2-onder-1 kap woningen, rijwoningen/betaalbare starterswoningen, levensloopbestendige woningen en (sociale) huurwoningen.



Figuur 2: Diverse woonsegmenten in het plangebied.

2.2. Dit is een voorkeurslocatie voor woningbouw

De gemeenteraad wil inzetten op inbreiding vóór uitbreiding en met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied ligt binnen het binnenstedelijk gebied (BSG) en betreft dus een inbreidingslocatie.

2.3. Er worden geen belangrijke negatieve milieugevolgen verwacht

De milieueffecten zijn opgenomen in de vormvrije mer-beoordeling (zie bijlage 4 bij 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.

2.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 3 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.

2.5. De omgeving geïnformeerd over de plannen

Op 14 september 2022 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst is de initiatiefnemer bij omwonenden van het plan op bezoek geweest om hen te informeren over de plannen. Tevens is men geïnformeerd over de informatiebijeenkomst.
Tijdens de bewoners-/informatieavond van 14 september 2022 hebben de initiatiefnemer en de gemeente de plannen toegelicht. De informatiebijeenkomst heeft er toe geleid dat het ontwerp op enkele punten is aangepast.

De indieners van zienswijzen zijn per brief gevraagd om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer en/of de gemeente. Aan deze oproep hebben alle indieners gehoor gegeven. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn twee zienswijzen ingetrokken. Tevens zijn er naar aanleiding van deze gesprekken aanpassingen gedaan. Zo zijn er voorstellen gedaan ten behoeve van de inrichting van het beoogde kruispunt ter plaatse van de nieuwe toegangsweg aan de Leeksterweg en de omgeving hiervan. Hierover lopen nog gesprekken met een aantal indieners van de zienswijzen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) is beschreven hoe het uiterlijk van de woningen eruit moet komen te zien. Bijvoorbeeld welke materialen en kleuren er gebruikt moeten worden. 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 bestemmingsplannen 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. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk in het geval de gemeente kosten maakt die niet voor haar rekening moeten blijven.

Het gebied wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld en niet door de gemeente. De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan daardoor niet via gronduitgifte plaatsvinden. Daarom is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en het college. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd waardoor er op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig is.

Kanttekeningen

-

Financiële toelichting

-

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan ‘Haulerwijk – Leeksterweg 33-39’ gewijzigd vastgesteld. Ook het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 56 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 Haulerwijk – Leeksterweg 33-39
2. Bestemmingsplan Haulerwijk – Leeksterweg 33-39 (NL.IMRO.0085.BPleeksterweg3339-VG01)
3. Beeldkwaliteitsplan locatie Hummel Leeksterweg Haulerwijk

Geheime stukken

-

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085181845

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

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

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

overwegende dat,

van 22 september 2023 tot en met 2 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan ‘Haulerwijk – Leeksterweg 33-39’ voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Haulerwijk – Leeksterweg 33-39’ 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 ‘Haulerwijk – Leeksterweg 33-39’ (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPleeksterweg3339-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het ‘Beeldkwaliteitsplan locatie Hummel Leeksterweg Haulerwijk’ 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.