gemeente Weststellingwerf

Zaaknummer: 0098205608
Documentnummer: 0098751467

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hanneke Zonderland
Griffier	
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	3
Begrotingswijziging	nee
Stukken ter inzage	nee

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan 'Wolvega – Pieterslaan 85a'

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☒ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. De zienswijzennota "Wolvega- Pieterslaan 85a" vast te stellen en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren (Bijlage 1);
b. Het bestemmingsplan "Wolvega- Pieterslaan 85a" gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen gezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
d. De grondexploitatie van het plan vast te stellen (Bijlage 3) en de totale kosten te bepalen op € 700.000 exclusief BTW;
e. De kosten (deels) te dekken uit de opbrengsten van grondverkoop € 320.000 exclusief BTW;
f. De grond in te brengen in de grondexploitatie tegen de op de balans opgenomen boekwaarde van € 9.730,78;
g. Ter dekking van het verwachte tekort een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) te treffen van € 380.000 exclusief BTW. Deze is reeds gedekt in de Voorjaarsnota 2025;
h. De gerealiseerde lasten van de voorbereidingsfase ten laste van de grondexploitatie te brengen.

BIJLAGEN:

1. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Pieterslaan 85a Wolvega (documentnummer 0098750141);
2. Bestemmingsplan "Wolvega – Pieterslaan 85a" (documentnummers 0098749808, 0098749809, 0098749810, 0098749811, 0098749812, 0098749814);
3. Grondexploitatie 'Wolvega – Pieterslaan 85a Wolvega'(documentnummer 98749817).

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Begin 2023 is de gemeente samen met Woningstichting Weststellingwerf (hierna: Woningstichting) begonnen aan het plan voor de bouw van sociale huurwoningen op het oude Caparisterrein aan de Pieterslaan 85a in Wolvega. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit de prestatieafspaken. Op deze locatie was in het verleden een hoveniersbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsfunctie is echter jaren geleden beëindigd en alle bedrijfsbebouwing is verwijderd. Op het terrein staat nu nog een schuur die in beheer is van de gemeente. Het terrein wordt omringd door bestaande sociale huurwoningen en reguliere koopwoningen.

Om woningbouw te kunnen realiseren is eind 2023, vòòr de inwerkingtreding van de Omgevingswet, een bestemmingsplan procedure gestart. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het oude Caparisterrein en het mogelijk maken van 18 sociale huurwoningen. Het plan bestaat uit:

- 8 levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) in de vorm van één laag met kap aan de noordzijde van het plangebied; en
- 10 rijtjeswoningen (reguliere eengezingswoningen) in de vorm van twee lagen met kap aan de zuidzijde van het plangebied.

Op 19 december 2023 heeft u ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Wolvega – Pieterslaan 85a” waarna het plan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen. De inzagetermijn liep van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de zienswijzen gegrond te verklaren en de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het aan u ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan is tot stand gekomen vanuit een aantal stedenbouwkundige varianten. In het kader van de participatie zijn deze varianten gepresenteerd aan de direct omwonenden waarna zijn hun opmerkingen op het plan kenbaar konden maken. Waar mogelijk is rekening gehouden met de ontvangen reacties.

Met dit voorstel wordt aan u gevraagd het definitieve bestemmingsplan “Wolvega- Pieterslaan 85a” met bijbehorende bijlagen en zienswijzennota voor te leggen aan uw raad. Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het plan wordt daarnaast aan u gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en in te stemmen met de verkoop van de grond ten behoeve van de realisatie van 18 sociale huurwoningen aan de Woningstichting.

ARGUMENTEN
a1. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond
Er zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze van het Wetterskip. De zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond verklaard. De zienswijzen zijn deels gegrond verklaard voor zover het gaat om de inrichting van het plangebied, de waterhuishoudingen en (sociale) veiligheid en bereikbaarheid. Naar aanleiding van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

b1. Het plangebied bevindt zich binnen de rode contouren
De beoogde locatie bevindt zich binnen de rode contouren van Wolvega en wordt vanuit Provincie Fryslân als binnenstedelijk gebied beschouwd. Daardoor valt de beoogde ontwikkeling binnen de gemaakte afspraken met de provincie over het toevoegen van woningen in het binnenstedelijk gebied.

b2. Het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke kaders
In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) is het plan onderbouwd. Er wordt uitgelegd waarom het plan aan de wetgeving voldoet. Het plan wordt daarom door ons uitvoerbaar geacht. De ontwikkeling voldoet ook aan de spelregels van de omgevingsvisie

(de ‘Weststellingwerf Stellingen’). Vooral omdat het plan bijdraagt aan het versterken van de woningvoorraad in Wolvega. Specifiek in dit geval het toevoegen van woningen in het goedkope segment, te weten sociale huurwoningen.

Het bestemmingsplan is naar behoren opgesteld aan de hand van de gestelde eisen. De regels voor de bestemming “wonen” komen overeen met het hiervoor opgenomen artikel ‘woongebied’ in het bestemmingsplan Wolvega 2011. Daarnaast zijn er extra begrippen opgenomen om het bestemmingsplan met oog op nieuwe jurisprudentie rondom wonen te kunnen vaststellen.

b3. Plan voldoet aan de omgevingsvisie en de woonvisie van de gemeente
De ontwikkeling voldoet aan de spelregels van de omgevingsvisie (de ‘Weststellingwerf Stellingen’). Vooral omdat het plan bijdraagt aan het versterken van de woningvoorraad in Wolvega door het toevoegen van betaalbare woningen, in dit geval sociale huur.

b4. Het plan is in vooroverleg gebracht bij de Provincie en Wetterskip Fryslân
In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) 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. De opmerkingen van het Wetterskip en de Provincie zijn verwerkt in het plan. Verder zijn de onderzoeken beoordeeld en goedgekeurd door de vakspecialisten.

b5. Er is participatie uitgevoerd met omwonenden
Er is participatie uitgevoerd door de gemeente en de Woningstichting met de direct omwonenden. Op 19 december 2023 is een inloopavond georganiseerd. Alle omwonenden konden de stedenbouwkundige varianten inzien en hun mening geven over de plannen. Er zijn diverse reacties ingediend. Voor zover van toepassing en mogelijk zijn deze opmerkingen meegenomen in het definitieve stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Verder zijn de omwonenden in 2024 en 2025 op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen en de voortgang van het project via een fysieke nieuwsbrief. Ook op de projectpagina op de gemeentelijke website is deze informatie geplaatst. (https://www.weststellingwerf.nl/bouw-huurwoningen-pieterslaan-wolvega).

b6. Het plan sluit aan bij de Regionale woondeal van regio Zuidoost Fryslân
In de Regionale woondeal 2022-2030 Regio zuidoost Fryslân van 3 april 2023 is ontwikkellocatie Pieterslaan 85a in Wolvega als sleutelproject opgenomen. Met de realisatie van 18 sociale huurwoningen op deze locatie sluit de ontwikkeling aan bij de gemaakte afspraken in de regionale woondeal.

b7. Het bestemmingsplan kan tot uiterlijk 31 december 2025 onder de oude wetgeving (Wro) worden vastgesteld
Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. Om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen onder de oude wetgeving (Wro) moet het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari ter inzage hebben gelegen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, kan het bestemmingsplan onder de oude wetgeving vastgesteld worden door u.

De gemeente heeft tot uiterlijk 31 december 2025 om het bestemmingsplan onder de oude wetgeving en systematiek te kunnen vaststellen. Per 1 januari 2026 wordt de tijdelijke alternatieve maatregel voor het omgevingsplan beëindigd.

c.1 Er wordt een koopovereenkomst gesloten met de Woningstichting
De bouwrijpe kavels voor de sociale huurwoningen worden verkocht aan de Woningstichting. Het kostenverhaal is geborgd via de verkoopprijs van de bouwrijpe kavels aan de corporatie. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

d1. Om tot ontwikkeling te kunnen komen moet de raad, als bevoegd gezag, de grondexploitatie vaststellen. Vanuit het budgetrecht is het een bevoegdheid van de raad een grondexploitatie vast te stellen en krediet aan het college beschikbaar te stellen, ter financiering van de kosten om tot ontwikkeling van de locatie te komen.

d2. Om het plan in uitvoering te nemen dient het benodigde krediet beschikbaar gesteld te worden
Voor de uitvoering van het deelplan dienen diverse investeringen te worden gedaan in onder andere civiele engineering, bouw- en woonrijp maken en aanvullende onderzoeken. De totale kosten hiervan zijn geraamd op € 700.000 exclusief BTW. Deze kosten zijn al meegenomen in de Voorjaarsnota 2025.

e1. De bouwrijpe kavels voor de woningen worden verkocht aan de Woningstichting
Ten behoeve van de realisatie van 18 sociale huurwoningen worden de bouwrijpe kavels voor deze woningen verkocht aan de Woningstichting tegen de grondprijs voor sociale huur zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2025. De kavelprijs 2025 voor sociale huur bedraagt € 17.762,50 exclusief BTW.

f1. Conform de regelgeving van het BBV is de grond tegen de bruto boekwaarde ingebracht
De regelgeving van het BBV schrijft voor dat de grond van de locatie tegen de bruto boekwaarde in de grondexploitatie dient te worden ingebracht. De locatie staat op de balans voor een waarde van € 9.730,78. Deze waarde wordt als kosten ingebracht in de grondexploitatie.

g1. Het verwachte tekort in de exploitatie moet worden afgedekt.
Conform de regelgeving van het BBV dient het nu verwachte tekort in de exploitatie van het plan te worden afgedekt door een voorziening. Op basis van de geraamde kosten en de opbrengst uit de verkoop van de kavels, dient een voorziening te worden getroffen voor een bedrag van € 380.000. Deze voorziening wordt ten laste gebracht van het jaarresultaat 2025 en is reeds financieel gedekt in de Voorjaarsnota 2025.

KANTTEKENINGEN
b1. Kans op bezwaar tegen het bestemmingsplan
Alhoewel het plangebied als zelfstandige woonlocatie wordt ingericht en de directe omwonenden betrokken zijn in het participatietraject, staat het men vrij om een bezwaar in te dienen of in beroep te gaan.

d1. De grondexploitatie heeft een begroot negatief resultaat
Vanwege de realisatie van enkel sociale huurwoningen, waarvoor sprake is van een gesubsidieerde lagere grondprijs, en het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving, worden de investeringen niet volledig gedekt door de verkoopopbrengsten van de bouwkavels. Voor de investeringen is gebruik gemaakt van ervaringscijfers en kengetallen gerelateerd aan de globale planuitgangspunten. Voor de verkoopopbrengsten van de bouwkavels is aangesloten bij de Grondprijzenbrief 2025, dit betreft voor deze locatie de grondprijs voor sociale huurwoningen.

AANPAK/UITVOERING
Nadat u het bijgevoegde bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd gedurende welke termijn beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de standaard publicatiemiddelen van de gemeente en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer van het bestemmingsplan is: NL.IMRO.0098.BPPieterslaan85A-VG01. De beroepstermijn wordt bekendgemaakt via het Gemeenteblad en de Westwijzer.

DUURZAAMHEID
Door de herontwikkeling van het voormalige Caparisterrein aan de Pieterslaan 85a in Wolvega wordt binnenstedelijke grond benut ten behoeve van een actuele opgave voor het woningtekort. Het realiseren van 18 sociale huurwoningen binnen de rode contouren van Wolvega zal bijdragen aan het aanpakken van het woningtekort. Ook wordt de sociale huurwoningvoorraad van de gemeente versterkt en duurzamer met de nieuwbouw. Er is sprake van een inbreidingsplan in Wolvega. Hierdoor gaan er geen agrarische percelen aan de randen van Wolvega verloren. Ook voldoet het plan aan de eisen van duurzame verstedelijking.

De woningen worden verwarmd doormiddel van een warmtepomp. Ook komen er zonnepanelen op de woningen. Omdat de woningen duurzaam zijn hebben de nieuwe bewoners een lage energierekening. Ook wordt er in het plan gedacht aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er wordt groen toegevoegd in het plan dat zorgt voor verkoeling in de zomer en een wadi wordt gerealiseerd om te zorgen voor voldoende waterberging. In het plan wordt gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een grondexploitatie opgesteld. Hierin zijn de totale kosten geraamd op € 700.000 exclusief btw. Deze kosten omvatten onder andere het bouw- en woonrijp maken van het terrein, noodzakelijke onderzoeken, planontwikkelingskosten en overige uitvoeringskosten. Daarnaast wordt conform de regelgeving BBV de grond ingebracht in de grondexploitatie tegen de op de balans opgenomen boekwaarde van € 9.730,78.

De dekking van deze kosten vindt (deels) plaats uit de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe kavels aan de Woningstichting, ter waarde van € 320.000 exclusief btw.

Het resterende exploitatietekort van € 380.000 exclusief BTW wordt gedekt door het treffen van een voorziening ‘bouwgrond in exploitatie’ (BIE). Deze voorziening wordt ten laste gebracht van het jaarresultaat 2025 en is reeds financieel gedekt in de Voorjaarsnota 2025.

De gerealiseerde kosten van de voorbereidingsfase worden ten laste van de grondexploitatie gebracht. Na afronding van de exploitatieperiode wordt het beheer en onderhoud van het openbaar gebied overgedragen aan de gemeentewerf.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de secretaris,	de burgemeester,
W. MUTTER	S.J.F. VAN DER GRAAF

Zaaknummer: 0098205608

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

b e s l u i t

a. De zienswijzennota “Wolvega- Pieterslaan 85a” vast te stellen en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren (Bijlage 1);
b. Het bestemmingsplan “Wolvega- Pieterslaan 85a” gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen gezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
d. De grondexploitatie van het plan vast te stellen (Bijlage 3) en de totale kosten te bepalen op € 700.000 exclusief BTW;
e. De kosten (deels) te dekken uit de opbrengsten van grondverkoop € 320.000 exclusief BTW;
f. De grond in te brengen in de grondexploitatie tegen de op de balans opgenomen boekwaarde van € 9.730,78;
g. Ter dekking van het verwachte tekort een voorziening bouwgrond in exploitatie (BIE) te treffen van € 380.000 exclusief BTW. Deze is reeds gedekt in de Voorjaarsnota 2025;
h. De gerealiseerde lasten van de voorbereidingsfase ten laste van de grondexploitatie te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2025,
de griffier, de voorzitter,