

Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	Commissie Ruimte
Titel	:	Vaststellen bestemmingsplan Haulerwijk – Norgerweg 48 en 49
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Haulerwijk – Norgerweg 48 en 49
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085162807

Datum collegevergadering

14 maart 2023

Voorgesteld besluit

- 1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Haulerwijk – Norgerweg 48 en 49' ongewijzigd vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Op 25 januari 2022 besloot het college om in principe mee te werken aan een woonbestemming voor de adressen Norgerweg 48 (dienstwoning) en 49 (kerkgebouw) in Haulerwijk. Beide panden hebben nu nog een maatschappelijke bestemming. De raad werd met een mededeling over dit principebesluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wil gaan wonen in de kerk en de dienstwoning (waarin hij nu woont) verkopen of verhuren. Na ontvangst van het principebesluit, heeft hij een conceptversie van een bestemmingsplan laten opstellen. Dat plan is beoordeeld en voor vooroverleg toegestuurd aan provincie, brandweer en waterschap. Vervolgens is het aangepast tot de ontwerpversie.

Op 13 december 2022 besloot het college om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan lag daarna tot en met 7 februari 2023 ter inzage. We ontvingen geen zienswijzen op het plan. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Er werden geen zienswijzen ingediend

Omdat geen zienswijzen zijn ingediend, hebben we geen reden om ons eerder ingenomen standpunt te herzien en is ons voorstel om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.1 Het plan voldoet aan een eerder gestelde voorwaarde

Bij de beantwoording van het principeverzoek hebben wij een voorwaarde benoemd, die verder uitgewerkt moest worden in het op te stellen bestemmingsplan. De voorwaarde kwam voort uit een opmerking die de provincie in het digitaal spreekuur in de fase van het principeverzoek maakte. De voorwaarde was dat met de verbouw van de kerk tot woning de huidige karakteristiek van het gebouw bewaard moet blijven. In de vooroverlegreactie van de provincie werd dit ook nog een keer aangehaald. Daarin werd genoemd dat gestreefd moet worden naar behoud van de bestaande hoofdvorm van het gebouw, waarbij werd geadviseerd om een vergunningstelsel op te nemen die sloop van het gebouw niet zonder vergunning mogelijk maakt. In het bestemmingsplan is deze voorwaarde uitgewerkt door de aanduiding 'karakteristiek' op het kerkgebouw te leggen en daaraan de regel (artikel 3.5) te verbinden dat het ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken.

1.2 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op de diverse omgevingsaspecten wordt het plan daarin nader onderbouwd. Het college maakte al bij de behandeling van het principeverzoek en beleidsmatige en stedenbouwkundige afweging. Daarin waren de argumenten – kort samengevat - als volgt:

- Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in te zetten op verduurzaming van vastgoed en daarvoor ruimte te bieden aan experimentele woningbouw. Het plan is experimenteel van karakter.
- Het initiatief past in het gemeentelijk beleid voor duurzaamheid (hergebruik en energetische verbetering van bestaande gebouwen) en de kerkervisie (nieuwe functie toestaan voor kerkgebouwen en specifiek voor dit kerkgebouw wonen als goede optie).
- Het plan kan voldoen aan de regels van de provincie, mits het goed wordt uitgewerkt met aandacht voor de karakteristiek van het gebouw. Onder argument 1.1 kunt u lezen dat de planuitwerking aan die voorwaarde voldoet.
- Het is mogelijk om een woonfunctie in het kerkgebouw toe te staan door vooruit te lopen op de nieuwe regionale woningbouwafspraken.

1.3 Het initiatief past binnen de woningbouwafspraken

De nieuwe woonbestemming maakt bewoning mogelijk van de dienstwoning (waar al gewoond wordt) en de kerk (waar nu nog niet gewoond wordt). Hiermee wordt één woning toegevoegd in buitenstedelijk gebied. De gemeente heeft in regionaal verband woningbouwafspraken gemaakt met de provincie voor de periode 2020-2030 (bekrachtigd per brief van GS van 18 juli 2022). Hierbij is afgesproken dat woningbouw binnen de dorpen (binnenstedelijk) vrij mogelijk is. Buitenstedelijk kunnen 186 woningen toegevoegd worden. Een deel van dit aantal is weliswaar al toegekend aan projecten, maar er is nog voldoende ruimte om deze nieuwe buitenstedelijk gelegen woning hiermee te verrekenen.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er is een planschadeovereenkomst is afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er zijn geen andere mogelijke kosten voor de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Kanttelingen

-

Financiële toelichting

In het plan wordt aan een bestaand kerkgebouw en de dienstwoning een woonbestemming gegeven. De kans op planschade is daarbij klein, maar voor de zekerheid is er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waardoor eventuele planschade door hem betaald moet worden. De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan en de eventuele andere kosten (onderzoeken e.d.) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de doorlopen procedure betaalt de initiatiefnemer leges.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft besloten het bestemmingsplan 'Haulerwijk – Norgerweg 48 en 49' vast te stellen. Dit nieuwe bestemmingsplan geeft een woonbestemming aan de adressen Norgerweg 48 (dienstwoning) en 49 (kerkgebouw) in Haulerwijk. Voorheen gold er een maatschappelijke bestemming. De kerkelijke activiteiten zijn beëindigd.

Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Nieuwe Ooststellingwerver, op de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast wordt het vastgestelde bestemmingsplan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet voor digitale raadpleging met de identificatiecode NL.IMRO.0085.BPNorgerweg48en49-VG01. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Planning & communicatie

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening.

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Haulerwijk – Norgerweg 48 en 49

Geheime stukken

Geen