

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Bestemmingsplan Donkerbroek West 2021
Onderwerp	: Vaststelling Bestemmingsplan Donkerbroek West 2021
Portefeuillehouder/Teamleider	: M. Bos en F. Hijlkema / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085116574

Datum collegevergadering

14 september 2021

Voorgesteld besluit

1. Twee extra woningen toe te staan in nieuwbouwplan Donkerbroek West

Daartoe:

2. het ontwerpbestemmingsplan 'Donkerbroek West 2021' ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In het uitleggegebied Donkerbroek West zijn inmiddels negen woningen gebouwd. Er zijn nog twee bouwkavels aan de Oude Tramweg te verkopen. Op deze kavels kunnen op grond van het huidige bestemmingsplan echter geen woningen gebouwd worden, omdat het daarin opgenomen aantal van negen te bouwen woningen al bereikt is.

Om de twee lege bouwkavels alsnog in te kunnen vullen, is voor het zuidelijk deel van Donkerbroek West een nieuw bestemmingsplan nodig. Op 6 juli 2021 besloot ons college om het ontwerp voor dit nieuwe plan in procedure te brengen. U ontving daarover van ons een mededeling. Het ontwerpbestemmingsplan 'Donkerbroek West 2021' lag daarna tot en met 24 augustus 2021 ter inzage. Als volgende stap in de procedure ontvangt u dit voorstel waarmee het plan kan worden vastgesteld.

Argumenten

1.1 Voor de twee extra woningen liggen al bouwkavels klaar, invulling past stedenbouwkundig goed

De twee extra woningen die bestemmingsplan 'Donkerbroek West 2021' mogelijk maakt, zijn al voorzien in de verkaveling van het nieuwbouwplan. Er liggen twee bouwkavels bouwrijp klaar voor deze woningen. Bouw van deze woningen zorgt voor de logische afronding van dit woongebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de zuidwestelijke dorpsrand (gezien vanaf de N381) daarmee netjes afgerond. Nu is er nog een lege hoek naast de al gebouwde woningen aanwezig en is er zicht op een achtererfgrens, terwijl het de bedoelingen is om voortuinen aan de weg te zien.



De twee bewuste kavels in de zuidwesthoek van het plangebied (met rode stip)

1.2 Met dit plan wordt een eerdere inhoudelijke planaanpassing vastgelegd

Bestemmingsplan Donkerbroek bevat voor het zuidelijk deel van het plangebied als aanduiding voor het maximaal toegestane aantal woningen '5'. De aanduiding houdt geen rekening met de twee-onder-een-kap woningen op de adressen Posthuisweg 14 t/m 20 in Donkerbroek. In een eerste planopzet voor het nieuwbouwplan was op die plek uitgegaan van twee (vrijstaande) woningen. De twee extra woningen zijn in 2014 niet vertaald naar het bestemmingsplan van destijds. Door nu een nieuw bestemmingsplan vast te stellen wordt de planopzet van 7 woningen voor het zuidelijk deel vastgelegd en kunnen de laatste twee bouw kavels bebouwd worden.

1.3 Het toevoegen van twee extra woningen is volkshuisvestelijk aanvaardbaar

Ondanks dat momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie, is de 'Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022' het actuele beleidskader. Het hanteert als belangrijke uitgangspunten:

1. Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding.
2. Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) en incidenteel in de overige dorpen.
3. De nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Ondanks dat uitbreidingslocaties in Donkerbroek (als deel uitmakend van de 'overige dorpen') niet zondermeer mogelijk zijn, past het planvoornemen wel in de woonvisie nu de extra woningen zijn voorzien

op een bestaande uitbreidingslocatie die in feite al onderdeel is van het bestaande dorp. Zo bezien is sprake van inbreiding in plaats van nu weer een nieuwe uitbreiding die ten koste gaat van de openheid van ons buitengebied. Er is daarmee ook een gegronde reden om in dit geval van het principe 'inbreiden voor uitbreiden' af te stappen en hier incidenteel te kiezen voor deze toevoeging in één van de overige dorpen.

1.4 Door een voorschot te nemen op de nieuwe woningbouwafspraken kan dit plan nu alvast in procedure worden gebracht.

Op basis van woningbouwafspraken 2016-2026 met de provincie heeft de gemeente een woningbouwprogramma vastgesteld (Uitvoeringsprogramma Woningbouw, 17 december 2019), waarin voor deze locatie negen woningen waren opgenomen. In de woningbouwafspraken 2016-2026 is geen ruimte voor twee extra woningen, omdat alle ruimte is toegekend aan plannen. Om ruimte voor nieuwe plannen te zoeken, is de gemeente in regioverband in gesprek met de provincie om te komen tot nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2020 – 2030. Hierbij geldt wederom het uitgangspunt dat binnenstedelijk bouwen de voorkeur krijgt, maar het lijkt erop dat er wel meer ruimte komt voor buitenstedelijke plannen. Door een voorschot te nemen op deze nieuwe woningbouwafspraken en alvast twee woningen toe te kennen aan deze locatie kan dit plan alvast in procedure worden gebracht.

In een geactualiseerd woningbouwprogramma, gebaseerd op deze nieuwe regionale woningbouwafspraken, zullen deze woningen worden opgenomen.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Naast het stedenbouwkundige aspect, is ook vanuit overige omgevingsfactoren sprake van goede ruimtelijke ordening. In feite zijn de meeste aspecten eerder ook al onderzocht bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan. Aanvullend is een actualisatie van de onderbouwing op de ecologische effecten van het plan inclusief een aerius-berekening gemaakt. Deze laat zien dat de twee extra woningen niet voor een stikstofdepositie zorgen op de natuurgebieden. Een gedetailleerde onderbouwing van alle omgevingsaspecten staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende bijlagen.

2.2 De overlegpartners zijn akkoord met dit plan

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar de provincie, het waterschap en de brandweer gestuurd. De reacties zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Provincie en brandweer stemden in met dit plan. Het waterschap heeft niet tijdig een reactie gegeven, waarmee aangenomen mag worden dat ook het waterschap akkoord is. Een akkoord van het waterschap is aannemelijk, omdat het hier om een invulling gaat van bouwkvavels die als te bebouwen locatie al zijn goedgevonden door het waterschap in de procedure voor het bestemmingsplan Donkerbroek West.

2.3 Geen zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Omdat de kvavels onderdeel uitmaken van een aanwezige en door de raad goedgekeurde grondexploitatie, is het niet nodig om een exploitatieplan te laten vaststellen.

Kanttekeningen

1.1 Minieme kans op planschade

De kans op planschade is overigens klein, omdat het bouwvolume van de twee woningen op deze plek al uitgangspunt was in bestemmingsplan Donkerbroek West. Er ligt al een bouwvlak met bouw mogelijkheden. In theorie zou een andere al gebouwde woning gesloopt kunnen worden (b.v. na brand) en op deze plek herbouwd kunnen worden. Er is als het ware een planologische reservering gemaakt voor de plek. Dat het in het gebied iets drukker wordt (11 in plaats van 9 woningen) is waarschijnlijk te licht als grond voor een planschade hoger dan de drempel van 2% die meestal als eigen risico (het 'normaal maatschappelijk risico') wordt gehanteerd.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan komen ten laste van het budget voor bestemmingsplannen.

Eventuele planschade komt ten laste van de gemeente omdat er geen initiatiefnemer voor dit plan is, waarmee een verhaalsovereenkomst gesloten kan worden.

Met verkoop van de twee bouwkavels kunnen de laatste twee woningen in deze uitleglocatie worden gebouwd. Beide kavels staan in optie voor verkoop/levering. De verkoopopbrengsten zijn al geprognoseerd in de grondexploitatie, die uitgaat van 11 te verkopen bouwkavels. Na realisatie van de twee woningen, zullen we het gebied woonrijp maken en het project afsluiten.

Publicatie voor bekendmaking

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Er ligt dan een boekwerk op het gemeentehuis en het plan wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatiecode NL.IMRO.0085.BPDonkerbroekW2021-VG01). We maken dit bekend in de Nieuwe Ooststellingwerver, op de gemeentelijke website en op de digitale gemeentelijke pagina. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gegadigden voor de bouwkavels worden persoonlijk op de hoogte gehouden van de voortgang.

Vervolg

a. Planning

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.

b. Communicatie

De initiatiefnemer zal per brief van uw besluit op de hoogte worden gesteld.

c. Evaluatie / controle

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Donkerbroek West 2021'