Raadsvoorstel gemeente Ooststellingwerf

Commissievergadering

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Woongebied Wrongel te Oosterwolde
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jouke Jongsma / Jeroen Sikkens
Zaaknummer	:	008543539

Voorstel

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Wrongel Oosterwolde' gewijzigd vast te stellen zoals is opgenomen in de zienswijzennotitie;
2. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het terrein van de oude zuivelfabriek aan de Nanningaweg in Oosterwolde is in het verleden bij de BAM Groep (hierna: BAM) in eigendom gekomen. In 2005 is een projectbesluit verleend voor de bouw van 63 woningen. Hiervan heeft de BAM 22 woningen gebouwd, die daarna door Actium zijn gekocht en worden verhuurd. Van de overige bouwmogelijkheid is door de BAM niet gebruik gemaakt. In 2017 is de kavel met uitzondering van de huurwoningen overgedragen aan Adelaarsveer B.V. (hierna: de initiatiefnemer).

Op basis van het projectbesluit uit 2005 kunnen op de kavel nog 41 woningen worden gebouwd. Dit bouwplan is echter gedateerd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk om een woningbouwplan te realiseren dat beter aansluit bij de huidige markt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 41 woningen aan de Wrongel in verschillende woningtypes.

Argumenten

1.1 Het vast te stellen bestemmingsplan past binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 3.1 tot en met 3.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan kan worden gelezen past het vast te stellen bestemmingsplan binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat er voor deze locatie al een vergunning is verleend voor de bouw van 63 woningen, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het al een bestaande locatie is, is er in de woningbouwafspraken rekening mee gehouden. Daarnaast gaat het om inbreiding wat aansluit bij het beleid op alle overheidsniveaus.

1.2 Zienswijzennotitie
De drie ingekomen zienswijzen gaan allen over het parkeren. Voor de 22 bestaande huurwoningen zijn destijds te weinig permanente parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen hadden volgens de in 2005 verleende vergunning voor de bouw van alle 63 woningen moeten komen op grond die nu is overgedragen aan de initiatiefnemer. Deze verplichting is door de verkopende partij niet doorgelegd aan de initiatiefnemer.

Voor deze bestaande 22 huurwoningen zijn 19 parkeerplaatsen nodig. Van de huidige parkeerplaatsen, die zijn aangelegd op grond in eigendom van de initiatiefnemer, zullen vier in stand worden gehouden. Er is dus een tekort van 15 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer zal voldoende parkeerplaatsen aanleggen om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nog te bouwen woningen. Het bestaande tekort voor de bestaande 22 woningen kan de initiatiefnemer niet worden aangerekend.

Wij zoeken met de andere betrokken partijen actief naar een oplossing aan de Wrongel om het parkeertekort ter plaatse op te lossen door het aanleggen van parkeerplaatsen. In het geval dit niet leidt tot een oplossing voor het volledige tekort dan kan aan één zijde van de Wrongel worden geparkeerd (de breedte van de weg is 5,10 meter). Mocht er dan nog te weinig parkeerruimte blijken te zijn, dan kan er geparkeerd worden aan de Nanningaweg en Mr. Verwerstraat. Aan de Nanningaweg ter hoogte van de Wrongel wordt nu niet of nauwelijks op de weg geparkeerd. Ook aan de Mr. Verwerstraat is voldoende ruimte om te parkeren op straat. Bij de meeste woningen kan in die straat op eigen terrein worden geparkeerd en er zit veel ruimte tussen de opritten.

2.1 Wijziging in de toelichting
Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorstel om de toelichting gewijzigd vast te stellen. De paragraaf over verkeer en parkeren wordt dan gewijzigd, zodat beter duidelijk wordt wat de rol van de gemeente is. Ook wordt er ingegaan op het niet kunnen verplichten van de initiatiefnemer om een bestaand parkeerprobleem op te lossen.

2.2 Geen exploitatieplan
Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk in het geval de gemeente kosten maakt die niet voor haar rekening moet blijven. In dit geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal “anderszins is verzekerd”. Er is namelijk een anterieure overeenkomst gesloten tussen het college en de initiatiefnemer zodat de kosten voor openbare terreinen voor rekening van de initiatiefnemer blijven.

Kanttekeningen / alternatieven
N.v.t.

Financiële toelichting
De gemeente maakt geen kosten bij de ontwikkeling van dit plan. Hierover zijn met de initiatiefnemer afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De kosten van de procedure van het bestemmingsplan worden gedekt door de Legesverordening.

Juridische toelichting

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Publicatie

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nieuwe Ooststellingwerver, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt het vastgestelde bestemmingsplanplan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet voor digitale raadpleging met de identificatiecode NL.IMRO.0085.BPWrongel-VG01

Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen de volgende personen en/of instanties beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

a. belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
b. iedere belanghebbende die bezwaar heeft tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan;
c. iedere belanghebbende die weliswaar geen (ontvankelijke) zienswijze heeft ingediend, maar kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat was zich tijdig met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden.

Uitvoering

a. Planning
Nadat het bestemmingsplan in werking treedt, zal op de verlening van de vergunning voor de eerste fase woningbouw worden beslist. 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 indieners van zienswijzen en de initiatiefnemer worden per brief van uw besluit op de hoogte gesteld.
c. Evaluatie / controle
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

A. Ter inzage liggende stukken

a. Bestemmingsplan
b. Raadsbesluit

B. Vertrouwelijke stukken

a.