

Portefeuillehouder

J. van Veen

Datum collegebesluit

3 maart 2020

Opsteller

L. van der Bijl

Registratie

GF20.20027

Agendapunt

Onderwerp

Bestemmingsplan Oudeschoot - Wolvegasterweg

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Oudeschoot – Wolvegasterweg, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNWolvgasterwegOS-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan ingediende zienswijzen te besluiten zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.BPNWolvgasterwegOS-VG01.
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Al vele jaren worden er plannen gemaakt voor het realiseren van woningbouw op de locatie Brandenburg in Oudeschoot. Het terrein is gelegen tussen de Wolvegasterweg, De Meander, Peperstraat en Industrieweg. Door de jaren heen zijn er door ontwikkelaars verschillende voorstellen gedaan en is er ook door de gemeente veel gestudeerd op de mogelijkheden. Onder meer door de economische crisis heeft dit lange tijd niet tot concrete resultaten geleid en bleef het gebied Brandenburg grotendeels onbebouwd.

In 2016 zijn er op de locatie van de voormalige boerderij aan de Wolvegasterweg twee woningen gebouwd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit was aanzet voor het hervatten van de planontwikkeling voor de verdere invulling van het gebied. Op 25 juni 2018 hebben wij ingestemd met een inrichtingsplan voor de ontwikkeling van de locatie Brandenburg en is besloten een bestemmingsplan voor te bereiden. U bent hierover per brief van 29 juni 2018 geïnformeerd.

Het voornemen is om 4 twee-onder-een kapwoningen en 5 vrijstaande woningen te realiseren. Ook wordt de openbare ruimte in het plangebied opnieuw ingericht. Dit bestemmingplan biedt hiervoor het planologisch-juridisch toetsingskader.

Overwegingen

1. Boordeling

Het plan stelt de bouw van in totaal negen koopwoningen voor. De woningen komen zowel langs de Wolvegasterweg te staan als langs de Peperstraat. Hiervoor wordt de

bestaande straat doorgetrokken. Het totale plan bestaat uit de bouw van vijf vrijstaande woningen twee twee-onder-een kapwoning. Het plangebied leent zich goed voor de beoogde invulling met verschillende type woningen. De verkaveling van de woningbouw is een logische voortzetting van de bestaande stedenbouwkundige structuur, met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. In het ontwerp is rekening gehouden met de bebouwingstypologie en de structuur van de directe omgeving. Vier woningen komen aan de Wolvegasterweg; de bouw van deze woningen zorgt voor voltooiing van het bebouwingslint. De overige vijf woningen zijn georiënteerd op de zuidkant van het plangebied en worden ontsloten via de Peperstraat en een nieuwe verbinding met de Industrieweg. Het openbaar gebied rondom de nieuwe woningen krijgt een groene en waterrijke inrichting.

2. Participatie

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente overleg gevoerd met omwonenden over de beoogde ontwikkeling. Er zijn twee inloopavonden georganiseerd waarop de plannen voor de ontwikkeling van het plangebied zijn gepresenteerd en er gelegenheid voor de aanwezigen was om hierop te reageren. Naar aanleiding hiervan is een extra verkeersontsluiting opgenomen om een alternatief te bieden voor de Peperstraat. Op deze manier zal de bestaande Peperstraat ontlast worden van extra verkeersbewegingen naar de vijf nieuwe woningen.

3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21 november 2019 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan een namens meerdere bewoners in de buurt. De zienswijzen gaan in op het proces, milieu, groen, riolering, verkeer en parkeren, geluid, de uitvoering van het plan, spelen en woongenot. Voor de beantwoording van deze zienswijzen is een reactienota opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijzen.

4. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten bij particuliere ontwikkelingen. Deze kosten kunnen worden verhaald door de vaststelling van een grondexploitatieplan, waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning, of door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. In voorliggende situatie is met de initiatiefnemer tijdig een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage aan de gemeentelijke kosten is geregeld. De raad hoeft daarom geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft een toetsingskader, waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd en de openbare ruimte ingericht.

Beleid en regelgeving

Het bestemmingsplan is gebaseerd op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen financiële aspecten gemoeid.

Vervolgaanpak

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het project worden gerealiseerd. Het geeft de ontwikkelaar de basis om de woningen te verkopen. Bij voldoende verkoop kan de bouw (gefaseerd) starten en kan vervolgens de openbare ruimte worden ingericht.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebled. Hierna bestaat voor de indieners van de zienswijzen en voor belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, gedurende zes weken de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijze 1
- Zienswijze 2
- Reactienota

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Oudeschoot - Wolvegasterweg

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020;

gelet op,

de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

overwegende dat,

het wenselijk is de locatie Brandenburg te Oudeschoot te herinrichten met negen nieuwe woningen;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Oudeschoot – Wolvegasterweg, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNWolvgasterwegOS-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. In te stemmen met de reactienota.
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.BPNWolvgasterwegOS-VG01.
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2020.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan