

Gemeenteraad

Zitting van 16 juni 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2020_RAAD_00025 - Vaststelling bestemmingsplan Brink - Scheerwolde - besluitvormen

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

Jan Mulder, Auke Tiersma, Marja van den Broek

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Het plangebied ligt centraal in het dorp Scheerwolde, aan de Brink en maakt onderdeel uit van het huidige bestemmingsplan Noordelijke kernen. Binnen dit plan kent de locatie van de voormalige school een maatschappelijke bestemming. De sociale huurwoningen kennen een woon- en tuinbestemming. Daarnaast heeft het noordelijke punt van het plangebied de bestemming 'groen'. Binnen deze bestemmingen is het realiseren van 11 woningen niet toegestaan. Het pand van de voormalige Brinkschool heeft wegens afname van het aantal leerlingen haar functie verloren. Voor deze locatie zijn nieuwe plannen ontwikkeld die aansluiten bij de sociale woningbouwopgave, die zowel de gemeente als de woningcorporatie Wetland Wonen Groep heeft. Bij de planvorming is vanuit ruimtelijk, financieel en duurzaam oogpunt besloten ook het naastgelegen blokje van drie bestaande sociale huurwoningen bij de ontwikkeling te betrekken. Ook het aangrenzende openbaar groen aan de Schoolstraat is onderdeel van het plangebied om aan de gewenste woningbehoefte te voldoen. De ontwikkeling voorziet zodoende in de sloop van de school (is reeds gesloopt) en de drie nog bestaande woningen. Op het overige terrein is geen bebouwing aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van 11 woningen waarvan 3 starterswoningen en 8 sociale huurwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 februari 2020 t/m 24 maart 2020. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beschrijving

Inleiding

De Brink in Scheerwolde was lange tijd de locatie van OBS de Brinkschool. Deze school heeft door een teruglopend leerlingenaantal haar functie verloren. Het gebouw is reeds gesloopt en in overleg met Wetland Wonen Groep is gezocht naar een passende nieuwe invulling van deze locatie. Dit heeft geleid tot plannen voor (sociale) woningbouw, die aansluiten bij de woningbouwopgave van de gemeente en Wetland Wonen Groep. Onderdeel van de plannen is de sloop van drie naastgelegen sociale huurwoningen en het verkavelen van een aangrenzend perceel openbaar groen aan de Schoolstraat. Het plan voorziet, inclusief de vervanging van de bestaande sociale huurwoningen, in de realisatie van 11 woningen. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Voorstel

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan Brink - Scheerwolde vast te stellen en niet over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan.

Argumenten

Belangrijkste argument om aan dit initiatief mee te werken is dat door deze ontwikkeling woningen gerealiseerd kunnen worden die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Scheerwolde. Daarnaast zijn in de gemeentelijke woonvisie doelstellingen voor het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte te vinden voor alle inwoners. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de behoefte in de sociale huursector. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend, waarmee invulling wordt gegeven aan prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie. Ook het bouwen van woningen van goede kwaliteit behoort tot deze doelstellingen. Een andere doelstelling is om geen nieuwe locaties voor nieuwbouw te ontwikkelen buiten de bebouwde kom en om de leefbaarheid te vergroten door leegstand en verpaupering te voorkomen. Ook hier voorziet dit plan in omdat hier sprake is van een inbreidingslocatie.

Kanttekeningen en risico's

In het kader van dit bestemmingsplan heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden om te kunnen beoordelen of het plan negatieve effecten heeft op beschermde soorten en/of gebieden. Hier is geconstateerd dat aanvullend ecologisch onderzoek nodig is om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw af te kunnen geven op basis van dit bestemmingsplan. Inmiddels is hiervoor opdracht gegeven. Deel van dit onderzoek moet volgens het wettelijk protocol op verschillende momenten in het jaar worden uitgevoerd. Deze momenten lopen niet synchroon aan het bestemmingsplantraject. Er kan dus niet met zekerheid worden gesteld dat het plan vanuit het aspect ecologie uitvoerbaar is op het moment van vaststelling. Dit hoeft echter geen beletsel te zijn voor het voortzetten van de bestemmingsplanprocedure. De voornaamste reden is dat het bureau 'Ruimte voor Advies' verwacht dat het plan, ondanks eventuele aanwezige beschermde soorten, binnen de planperiode van het bestemmingsplan tot uitvoer kan worden gebracht. Dit blijkt uit de opstelnotitie die als bijlage is toegevoegd bij het bestemmingsplan. In deze opstelnotitie is aangegeven dat redelijkerwijs kan worden verwacht dat het aanvullende onderzoek ten tijde van het afgeven van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Daarnaast is een inschatting gemaakt dat indien nodig, voldoende maatregelen genomen kunnen worden om de soorten te beschermen, een mitigatieplan op te stellen of om ontheffing te krijgen van de Wet Natuurbeheer op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. Op basis hiervan is het standpunt dat de Wet Natuurbescherming op voorhand de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Duurzaamheid en social return

In het ontwerpplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning voor de bouw vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (Beng). De Beng-eisen vervangen de EPC normen. Tijdens het ontwerpproces wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

Financiële toelichting

Op grond van de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018 - 2022 met de woningcorporaties, waaronder Wetland Wonen Groep, zorgt de gemeente voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen. Deze afspraken zijn opgenomen in de woonvisie. Voor aankoop van deze locatie, bouwrijp maken en inrichten van het openbaar gebied is in het raadsbesluit van 11 december 2018 een krediet beschikbaar gesteld. De realisatie van drie starterswoningen op het grasveld aan de hoek Brink – Schoolstraat betreft een positieve exploitatie, waardoor het niet nodig is hiervoor krediet beschikbaar te stellen. Dit betekent dat de realisatie van deze woningbouwontwikkeling op deze locatie een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is. Gelet op het bovenstaande is geen exploitatieplan nodig omdat er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro zijn.

Participatie en communicatie

Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de woningbouwcorporatie en omwonenden. Op 17 januari 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden waar de plannen nader zijn toegelicht. Hierbij waren 120 mensen aanwezig. Een verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Gelet op het positieve afstemmingsresultaat is besloten het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen vanaf 12 februari 2020 gedurende 6 weken. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Daarvan heeft alleen het Waterschap gebruik gemaakt. Dat heeft geleid tot een aanpassing van de waterparagraaf 4.4 van de toelichting.

Uitvoering en planning

Zodra het bestemmingsplan door u is vastgesteld wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend of kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, kunnen beroep in stellen. Indien geen beroep is ingesteld en geen voorlopige voorziening is gevraagd, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan Brink - Scheerwolde vast te stellen en niet over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan.