

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098144873
Documentnummer	0098585234
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	2
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	☐ nee ☒ ja

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6 Noordwolde

REDEN VOORSTEL

- ☒ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☐ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Het bestemmingsplan "Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde" ongewijzigd vast te stellen.
- b. De zienswijzennota Dwarsvaartweg 6 Noordwolde vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Vast te stellen bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6 Noordwolde (0098585235)
2. Zienswijzennota Dwarsvaartweg 6 Noordwolde (0098585236)

INLEIDING

Op 13 september 2022 heeft het college van B&W besloten om in principe akkoord te gaan met het plan voor het omzetten van het voormalige paardencentrum naar een woonwijk aan Dwarsvaartweg 6 in Noordwolde. De projectontwikkelaar Zwanenburg Projecten heeft vervolgens gedurende 2023 nauw samengewerkt met de gemeente om tot een uitwerking van het definitieve bestemmingsplan en bijbehorende stukken te komen. In het kader van woningnood en de ambitie in het coalitieakkoord 2022-2026 om 400 extra woningen aan de woningvoorraad van Weststellingwerf toe te voegen, biedt het plan met 35 woningen een verruiming van het woningaanbod in Noordwolde.

Het betreffende perceel is gelegen aan de Dwarsvaartweg 6 in het zuiden van Noordwolde en valt binnen de bebouwde kom en begrenzing van het dorp. Op deze locatie bevindt zich in de huidige situatie een paardencentrum met paardenbakken en bedrijfswoning. Het perceel is echter na het overlijden van de eigenaar nauwelijks of niet onderhouden en is door de jaren heen vervallen geraakt. Ook was er geen opvolger in de bedrijfsvoering op het perceel. Het perceel is daardoor geschikt voor herontwikkeling ten behoeve van het versterken van de woningvoorraad in de gemeente.

Het bestemmingsplan "Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde" voorziet daarom in het omzetten van de bestemming 'sport – paardencentrum' naar de bestemming 'wonen' en maakt het mogelijk om 35 woningen te realiseren in de verschillende prijssegmenten. Zo wordt ingezet op 12 betaalbare rijwoningen, 18 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen tegen het plan ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen hebben echter niet geleid tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijzen daarom ongegrond te verklaren.

Wij adviseren u om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook wordt u gevraagd om de zienswijzennota vast te stellen.

In bijlage 1 treft u het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. In bijlage 2 treft u de bijbehorende zienswijzennota aan.

ARGUMENTEN

a1. Het plangebied bevindt zich binnen de rode contouren

De beoogde locatie bevindt zich binnen de rode contouren van Noordwolde en wordt vanuit de provincie als binnenstedelijk gebied beschouwd. Daardoor valt de beoogde ontwikkeling binnen de gemaakte afspraken met de provincie over het toevoegen van woningen in het binnenstedelijk gebied.

a2. De locatie biedt mogelijkheden voor herontwikkeling en betere aansluiting bij Noordwolde

De voormalige functie van een paardencentrum is beëindigd met het overlijden van de oorspronkelijke eigenaar. De gebouwen worden niet onderhouden en een herontwikkeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.

a3. Plan voldoet aan de omgevingsvisie

De ontwikkeling voldoet aan de spelregels van de omgevingsvisie (de 'Weststellingwerf Stellingen'). Vooral omdat het plan bijdraagt aan het versterken van de woningvoorraad in Noordwolde. Ook is er sprake van wel overwogen woningbouwsegmenten waarbij ruimte wordt geboden voor betaalbare woningen, middensegment woningen en vrijstaande woningen.

a4. Het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke eisen

Het bestemmingsplan is naar behoren opgesteld aan de hand van de gestelde eisen. De regels voor de bestemming "wonen" komen overeen met het hiervoor opgenomen artikel 'woongebied' in het bestemmingsplan Wol Vega 2011. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan van Noordwolde uit 2007 dateert en er in 2017 een beheersverordening is vastgesteld die niet een verrijking is van het verouderde

bestemmingsplan. Daarnaast zijn er extra begrippen opgenomen om het bestemmingsplan met oog op nieuwe jurisprudentie rondom wonen te kunnen vaststellen.

a5. Het plan is in vooroverleg gebracht bij de Provincie en Wetterskip Fryslân

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) is het plan onderbouwd. Er wordt uitgelegd waarom het plan aan de wetgeving voldoet. De voorliggende planopzet is gedeeld met de Provincie en het Wetterskip. De opmerkingen van het Wetterskip en de Provincie zijn verwerkt in het plan (zie bijlage 1). Verder zijn de onderzoeken beoordeeld en goedgekeurd door de vakspecialisten.

a6. Er is participatie uitgevoerd met omwonenden

Er is participatie uitgevoerd door de initiatiefnemer met de directe omwonenden. Er is voor gekozen om de omwonenden middels een informatiebrief en inloopavond op de hoogte te stellen van de beoogde plannen. Vervolgens zijn de opmerkingen behandeld door de projectontwikkelaar en hebben de respondenten een antwoordbrief ontvangen. Ook is een nieuwsbrief uitgezet ter afronding van het participatietraject. De projectontwikkelaar heeft een verslag opgesteld en heeft dat gedeeld met de gemeente. Het verslag is geanonimiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan.

a7. Het plan is landschappelijk ingepast

Het landschapsplan bevat diverse elementen waaronder waterbergende maatregelen zoals het aanleggen van een wadi en het verbreden van de schouwsloot aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Verder worden zoveel mogelijk bomen behouden aan de Dwarsvaartweg.

a8. Het plan biedt een tegemoetkoming op de Regionale woondeal van regio Zuidoost Fryslân

De gemeente Weststellingwerf heeft de Regionale woondeal van 3 april 2023 ondertekend waarin de afspraken zijn vastgelegd in uitwerking van het Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het aantal woningen dat binnen de gemeente gebouwd kan worden en over het realiseren van betaalbare woningen. Hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het aantal te realiseren woningen bij een woningbouwinitiatief in het goedkope segment valt.

De projectontwikkelaar is hierover geadviseerd en is vervolgens uitgegaan van een 30-30-30% verdeling in de verschillende woonsegmenten. Zo heeft de projectontwikkelaar besloten om één twee-onder-een-kap woning samen te voegen met een rijwoning om zo op 12 betaalbare woningen uit te komen van de 35. Daarmee neemt het totaal aantal woningen in het goedkope segment toe en biedt het plan een gebalanceerd aanbod voor diverse doelgroepen. Dit is een tegemoetkoming van de afspraken die in de Regionale woondeal zijn opgenomen.

a9. Het plan sluit aan op het streven naar 30% sociale huurwoningen bij nieuwbouw projecten

Bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst is er uitgegaan van een 30-30-30% verdeling in de verschillende woonsegmenten. Dit komt neer op 12 betaalbare rijwoningen, 18 twee-onder-een-kap en 5 vrijstaande woningen in het plangebied. Het percentage van betaalbare¹ rijwoningen komt neer op 32% van het totaal aantal beoogde woningen. De rijwoningen in het bestemmingsplan zullen gerealiseerd worden in het betaalbare segment en kunnen na de realisatie voor sociale huur, particuliere verhuur of goedkope koop worden aangeboden. In het vooroverleg hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en de woningcorporaties in de gemeente Weststellingwerf. Afspraken met de woningcorporaties over het in beheer nemen van de rijwoningen worden door de projectontwikkelaar gemaakt en zullen vooraf aan de realisatie van de woningen afgesloten worden.

Het voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de gemeente.

a10. Het aantal woningen voor dit plan past binnen de regionale woondeal

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Weststellingwerf wordt daarbij uitgegaan van minimaal 500 woningen. De gemeente heeft hiervoor sleutelprojecten aangedragen aan het begin van 2023. Voor het plan aan de Dwarsvaartweg 6 in Noordwolde zijn voor de regionale woondeal 35 woningen gereserveerd. Het plan past daarmee binnen de gemaakte afspraken tussen gemeente en provincie.

¹ Het Rijk hanteert voor de term 'betaalbaar' een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens van 2022 (€ 355.000 V.O.N.) zoals opgenomen in het Programma Betaalbaar Wonen 2022.

c1. Er is een anterieure overeenkomst gesloten

Alle aan het plan verbonden kosten zijn voor rekening van de projectontwikkelaar. Tussen partijen is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

KANTTEKENINGEN

a1. Kans op bezwaar tegen het bestemmingsplan

Alhoewel het plangebied als zelfstandige woonwijk wordt ingericht en de directe omwonenden betrokken zijn in het participatietraject, staat het men vrij om een bezwaar in te dienen of in beroep te gaan.

a2. Het bestemmingsplan kan onder de oude wetgeving vastgesteld worden

Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. Om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen onder de oude wetgeving (Wro) moet het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari ter inzage hebben gelegen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage heeft gelegen, kan het bestemmingsplan onder de oude wetgeving vastgesteld worden door u.

AANPAK/UITVOERING

- Nadat u het bijgevoegde bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd gedurende welke termijn beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE AANPAK

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de standaard publicatiemiddelen van de gemeente en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer van het bestemmingsplan is: NL.IMRO.0098.BPNWDwarsvaartweg-VA01. De beroepstermijn wordt bekendgemaakt via het Gemeenteblad en de Westwijzer.

DUURZAAMHEID

Door de herontwikkeling van het voormalige paardencentrum aan de Dwarsvaartweg 6 in Noordwolde wordt binnenstedelijke grond benut ten behoeve van een actuele opgave voor het woningtekort. Het realiseren van 35 woningen binnen de rode contouren van Noordwolde zal bijdragen aan het aanpakken van het woningtekort.

Verder wordt er intern gesaldeerd met de melding activiteitenbesluit van het voormalige paardencentrum voor het onderdeel stikstof. De stikstofopgave is daarmee gedekt voor de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatiefase van de 35 woningen.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Vast te stellen bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6 Noordwolde (0098585235)
- Bijlage 2: Zienswijzennota Dwarsvaartweg 6 Noordwolde (0098585236)

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de secretaris,

de burgemeester,

O. PAANS

VAN DE NADORT



gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098144873

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Het bestemmingsplan “Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde” ongewijzigd vast te stellen.
- b. De zienswijzennota Dwarsvaartweg 6 Noordwolde vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,