

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Vaststellen bestemmingsplan Oosterwolde West
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan
Portefeuillehouder/Teamleider	: J. Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085189080

Datum collegevergadering

21 mei 2024

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West' (NL.IMRO.0085.OosterwoldeWest-ON01) gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0085.OosterwoldeWest-VG01);
3. Het 'beeldkwaliteitsplan Boskamp – Mastenbroek Oosterwolde' vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

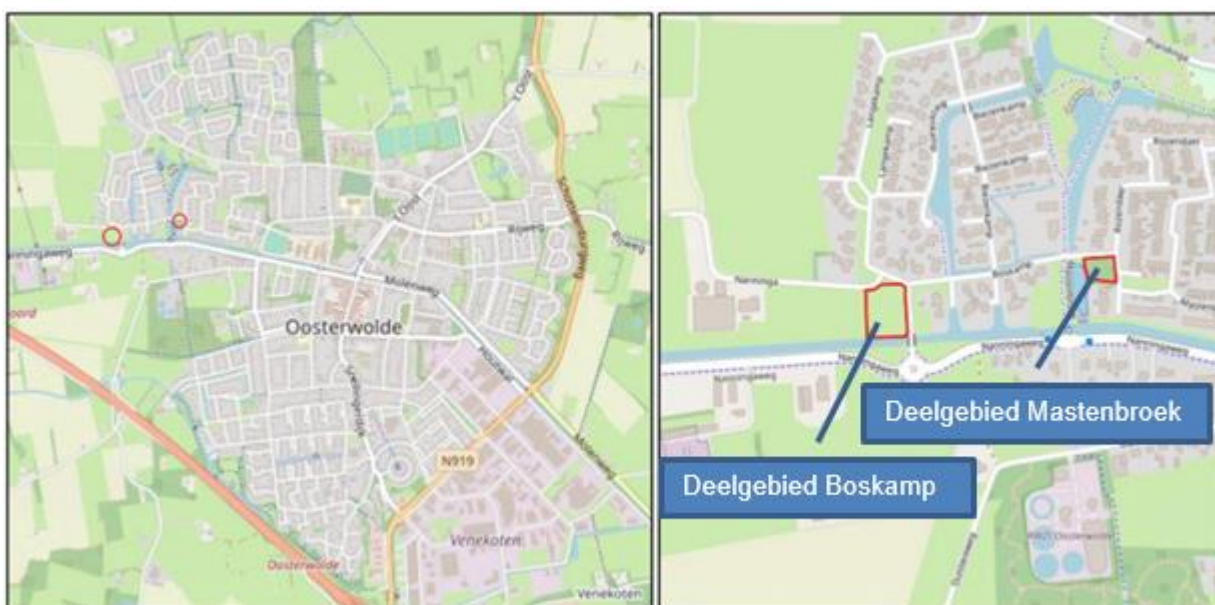
Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf heeft in het westen van Oosterwolde twee braakliggende percelen in eigendom. Vanuit de ambitie om woningen te ontwikkelen (taskforce wonen), is het plan opgevat om er in totaal 4 woningen op te realiseren (op elk perceel 2 woningen). De percelen waar het om gaat zijn weergegeven in figuur 1.

De geldende beheersverordening staat het niet toe om woningen toe te voegen aan het bestaande aantal. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voor de twee gebieden een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gemaakt. De zuidelijke woning in deelgebied Boskamp kan alleen voldoen aan de geluidsregels door een hogere geluidswaarde vast te stellen.



Figuur 1: ligging plangebied

Op 12 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage te leggen voor zienswijzen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Ons college besloot de hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Korte omschrijving van de deelgebieden:

Deelgebied Boskamp betreft een stuk grond direct ten westen van het talud van de flippobrug. Op die plek zijn al meerdere nieuwbouwplannen geweest. In het bestemmingsplan Oosterwolde Prandinga II uit 1996 (niet meer geldig), is rekening gehouden met bedrijven of maatschappelijke voorzieningen. Later zijn er ook plannen voor woningbouw in gestapelde vorm ontwikkeld. Uiteindelijk zijn al deze plannen niet uitgevoerd. Het voorliggende plan voorziet in twee vrijstaande woningen.

Deelgebied Mastenbroek is een veldje dat aan de westzijde grenst aan een insteekhaventje. Aan de zuidzijde ligt de woning Mastenbroek 135 (2^e1 kap). Aan de noord- en oostkant liggen woonstraten met overige woningen. Het veld is in de huidige situatie omzoomd door flink wat bomen. Het voorliggende plan voorziet in twee geschakelde woningen, waarbij een groot deel van de bomen blijft behouden.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend waarop de reactie moet worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het plan kenbaar maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend die in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn beantwoord. Zie bijlage 1 voor de nota van zienswijzen en de daarin opgenomen reactie.

De zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen. Een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen (bijlage 1).

Omwonenden hebben geen zienswijzen ingediend, waarmee het erop lijkt dat het vroegtijdig betrekken van hen in een voorstadium een positief effect heeft gehad (zie ook onder argument 2.3). De zienswijzen die wel zijn ontvangen, zijn afkomstig van de provincie en het waterschap. Deze zienswijzen waren enigszins te verwachten, omdat voor dit bestemmingsplan geen vooroverleg met deze partijen is gevoerd. We hebben daarvoor gekozen, om nog voor 1 januari 2024 een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te kunnen leggen. Als we die datum niet hadden gehaald, dan zou een wijziging op het omgevingsplan moeten worden gemaakt, wat veel extra werk zou betekenen.

1.2 Er is een aantal ambtelijke aanpassingen nodig

Er zijn technische en/of redactionele aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Beide deelgebieden liggen binnen bestaand stedelijk gebied

De deelgebieden liggen binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) zoals dat is opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Daarmee zijn het binnenstedelijke locaties, waar de provincie ons ruimte biedt voor plafondloos bouwen. Het toestaan van woningen op deze plekken past ook goed bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden.

2.2 Het initiatief sluit aan op de woon(zorg)visie.

De woon(zorg)visie zet in op voldoende betaalbare woningen in alle segmenten. Het plan is te klein van omvang om een divers aanbod in alle segmenten te kunnen realiseren, zoals we voor de grotere plannen wel altijd doen. Desondanks is hier wel variatie, door zowel vrijstaande woningen (Boskamp) als geschakelde woningen (Mastenbroek) te voorzien. De nieuwbouw draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

2.3 De omgeving is betrokken bij de plannen

Er zijn twee inloopbijeenkomsten (juli en november 2023) geweest voor omwonenden van de twee locaties. Op de eerste bijeenkomst is een planopzet gepresenteerd en besproken met de aanwezigen. De mensen konden op het plan reageren en vragen stellen. Een veel gehoorde reactie bij deelgebied Boskamp was dat het uitzicht naar het landschap zo open mogelijk moest blijven. De nieuwe planopzet heeft hierop ingespeeld door de noordelijke woning wat bij te draaien en zuidwaarts te schuiven. Hierdoor is een ruim openbaar gebied aan de noordkant ontstaan tussen de woningen en de straat. Bij deelgebied Mastenbroek waren er zorgen over de verkeersveiligheid. Nieuwe inritten zouden wat dicht op de bochten kunnen komen te liggen. De gewijzigde planopzet zet in op een gedeelde oprit, zover mogelijk van de twee bochten af.

De nieuwe opzet is op de tweede inloopbijeenkomst getoond en is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan (ligging bestemmingen en bouwvlakken).



Figuur 2: op een geeltje gemaakte opmerking tijdens de 1^e inloopbijeenkomst en de daarop aangepaste situering van de woonkavels voor deelgebied Boskamp.

2.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 2). In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) zijn de eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de regels uit de welstandsnota voor het plangebied van het bestemmingsplan. Deze regels gelden daarmee als toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen: welstandscommissie) die het college adviseert of een bouwplan al dan niet voorziet in een goede omgevingskwaliteit (voorheen: voldoet aan redelijke eisen van welstand). Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van gemeente Ooststellingwerf. De kosten voor de realisatie worden gedekt uit de kaververkoop. De grondexploitatie wordt nog via een separaat voorstel aan uw raad voorgelegd.

Kanttekeningen

2.1 Er is geen vooroverleg met overlegpartners geweest

Er is geen concept van het bestemmingsplan naar de overlegpartners (provincie, het waterschap, brandweer) gestuurd, zoals gebruikelijk is in het kader van vooroverleg. Om dit bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) af te kunnen ronden, was het noodzakelijk het ontwerp van het bestemmingsplan voor 31 december 2023 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan was pas eind 2023 gereed. Daardoor was er in de planning geen tijd meer voor vooroverleg van zes weken. Dit betekent dat de overlegpartners eventuele opmerkingen op het plan niet meer konden meegeven als advies, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De overlegpartners konden hun opmerkingen op het plan (alleen nog) als zienswijze indienen en zijn daarop door ons geattendeerd. Twee van de overlegpartners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Zoals onder argument 1.1. aangegeven, leiden de zienswijzen tot een aantal aanpassingen.

Financiële toelichting

Zie argument 4.1.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Oosterwolde West' gewijzigd vastgesteld. Het plan maakt realisatie van vier woningen mogelijk binnen twee deelgebieden in de wijk Prandinga te Oosterwolde. Binnen elk deelgebied maakt het plan realisatie van twee woningen mogelijk. Het ene deelgebied is het perceel op de hoek Nanninga, Langekamp en Boskamp (ten zuiden van Langekamp 2 en 4, ten noordwesten van de brug). Het andere deelgebied is het perceel noordelijk van Mastenbroek 135

De gemeenteraad stelde ook het beeldkwaliteitsplan 'Boskamp – Mastenbroek Oosterwolde' vast. Het college van burgemeester en wethouders stelde een hogere waarde voor de geluidsbelasting vast voor de zuidelijke woning in deelgebied Boskamp.

Het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere geluidswaarde worden voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan en het besluit hogere geluidswaarde. Op het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingediend.

Vervolg

Het bestemmingsplan en besluit hogere geluidswaarde treden in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening. Het beeldkwaliteitsplan treedt daags na de bekendmaking in werking.

Planning & communicatie

-

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West'
2. Bestemmingsplan Oosterwolde West (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPOosterwoldeWest-VG01)
 - 2.1. Regels
 - 2.2. Toelichting
 - 2.3. Bijlagen bij de regels
 - 2.4. Bijlagen bij de toelichting
 - 2.5. Verbeelding blad 1
 - 2.6. Verbeelding blad 2
3. Beeldkwaliteitsplan Boskamp – Mastenbroek Oosterwolde
4. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Geheime stukken

-

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085189080

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West' voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West' op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen;

van deze mogelijkheid – binnen de genoemde termijn – gebruik is gemaakt;

dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;

dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

Besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde West' (NL.IMRO.0085.OosterwoldeWest-ON01) gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0085.OosterwoldeWest-VG01);
3. Het 'beeldkwaliteitsplan Boskamp – Mastenbroek Oosterwolde' vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024.

, griffier.

, voorzitter.