

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

J. van Veen

Datum collegebesluit

11 juli 2023

Opsteller

F. Kroondijk

Registratie**Agendapunt****Onderwerp**

Bestemmingsplan Gentiaansingel en K. Molweg, Jubbega

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan en de indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren;
2. Het bestemmingsplan Gentiaansingel K. Molweg Jubbega, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.jubbegentmol-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 gewijzigd vast te stellen.
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_ NL.IMRO.0074.jubbegentmol-VG01;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee ontwikkellocaties aan de K. Molweg en de Gentiaansingel te Jubbega. Bij ontwikkellocatie 1, aan de K. Molweg, worden 11 starterswoningen (sociale koop) gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woningen. Bij ontwikkellocatie 2, aan de Gentiaansingel, worden 11 sociale huurwoningen gerealiseerd, ook ter vervanging van de bestaande woningen.

Het initiatief past vanwege de toevoeging van woningbouw niet in het huidige bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan is benodigd.

Er is tijdens de inzageperiode één zienswijzen ingediend.

Motivering

Beoogd effect

Herontwikkeling van woonlocaties aan de Gentiaansingel en de K. Molweg te Jubbega.

Argumenten

1. In te stemmen met voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze

Zoals aangegeven is er een zienswijze ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is afkomstig van een omwonende. In de zienswijze worden argumenten aangevoerd waarom de realisatie van de woning geen doorgang zou mogen vinden. Daartoe wordt onder andere vrees voor overlast, geen vraag naar sociale koopwoningen, stedenbouwkundig niet passend, verstening en onvolledig flora en fauna onderzoek genoemd.

In bijgaande brief doen wij een voorstel hoe te reageren op de ingediende zienswijze. De hoofdlijn van deze brief is dat de voorgestelde ontwikkeling zich goed laat invoegen in de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat. Het planvoornemen betreft een herontwikkeling. Uit een bewonersenquête gehouden in 2021 is er veel vraag naar zowel sociale huur- en koopwoningen. Initiatiefnemer speelt op deze vraag in. Daarnaast wordt er in de nieuwe situatie een nieuwe groenstrook met bomen aangelegd langs de straat en wordt er voorzien in parkeergelegenheid. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de ecologische quickscan volgt dat de plangebieden geen risico vormen voor amfibieën ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Wij vinden de gevolgen daarom niet zo onevenredig dat van de voorgestelde ontwikkeling moet worden afgezien, te meer omdat er in de huidige situatie ook al woningen aanwezig zijn. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Het bestemmingsplan vast te stellen

Het plangebied heeft op dit moment ook al volgens het bestemmingsplan de bestemming wonen. Echter biedt de bestemming 'Wonen-1' van het geldende bestemmingsplan 'Jubbega 3^e sluis 2012' niet voldoende mogelijkheden om het planvoornemen te realiseren als het gaat om de bouwhoogte van de te bouwen woningen. Ook dient voor het planvoornemen de ligging en/of omvang van het bouwvlak te worden gewijzigd en moet het maximum aantal woningen per bouwvlak worden gewijzigd. Het bestemmingsplan biedt nu ruimte voor maximaal twee wooneenheden per bouwvlak, om het planvoornemen te realiseren moet hier van worden afgeweken. Tevens zal een deel van de privé ruimte ingericht worden als openbare ruimte. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om het planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Aan de Gentiaansingel worden 10 bestaande sociale huurwoningen vervangen door 11 nieuwe sociale huurwoningen. Aan de K. Molweg worden 11 starterswoningen (sociale koop) gerealiseerd ter vervanging van de 8 bestaande sociale huurwoningen. Daarnaast wordt de situering van de woningen aangepast en wordt een deel van de private gronden bij de openbare ruimte betrokken, om te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte.

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Hieruit volgt dat de wijziging van de bestemming niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aanpassingen op verzoek van de initiatiefnemer

Op verzoek van de initiatiefnemer is het bouwvlak van de nieuwe woningen met 25 centimeter vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Naar voren is gekomen dat het bouwvlak te klein is ingetekend bij het ontwerpbestemmingsplan. Na het vaststellen van het bestemmingsplan dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor het bouwen van de woningen. Gebleken is dat het bouwvlak moet worden verruimd om de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen (m.b.t. de hoekwoningen) passend te laten zijn binnen het bouwvlak. De nieuwe situering wordt op een goede manier ingepast en is stedenbouwkundig mogelijk. De wijzigingen van het bouwvlak worden weergegeven in de bijlage.

3. Bij een digitaal bestemmingsplan dient de ondergrond te worden gefixeerd;

Een bestemmingsplan is een digitaal product, dat bestaat uit bestanden die bestemmingen vastleggen. Om een bestemmingsplan te kunnen lezen, is dit voorzien van een ondergrond. Hieruit blijkt voor welke gronden de bestemmingen gelden. Voor de ondergrond wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT). De BGT is echter dynamisch. Er kunnen veranderingen in optreden door het bebouwen en het inrichten van gronden. Daarom wordt vastgelegd dat gebruik wordt gemaakt van de BGT ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Kostenvergoeding is geregeld in een anterieure overeenkomst.

Door middel van de grondexploitatieverordening in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van gemeentelijke 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 de 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.

Risico's of kanttekeningen

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de ter inzage legging voor zienswijzen is een uitgebreid inspraaktraject gehouden. Voorafgaand aan de inspraakperiode is een bijeenkomst gehouden voor buurtbewoners en huurders. Tijdens deze bijeenkomst is het inrichtingsplan gepresenteerd en was er gelegenheid door middel van het invullen van een formulier een inspraakreactie in te dienen. Diverse punten die naar voren zijn gebracht tijdens het inspraaktraject zijn overgenomen en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant. Hierna bestaat voor de indiener van de zienswijze en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te

Bestemmingsplan herontwikkeling van woonlocaties aan de Gentiaansingel en de K. Molweg te Jubbega

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juli 2023

gelet op,

artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12 e.v. Woningwet;

Besluit

1. In te stemmen met voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze tegen het voorontwerp bestemmingsplan en de indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren;
2. Het bestemmingsplan Gentiaansingel K. Molweg Jubbega, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.jubbegentmol-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 gewijzigd vast te stellen.
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.jubbegentmol-VG01;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 september 2023

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan