

Besluit

Beetsterzwaag, 5 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Wijnjewoude – Woongebied Meester Geertswei 6"

Burgemeester en wethouders van Opsterland,

overwegende dat:

- er een woonplan is ontwikkeld om de voormalige school "It Twaspan" aan de Meester Geertswei te Wijnjewoude te slopen, en op deze locatie acht nieuwe woningen te realiseren;
- het plan ziet op de ontwikkeling van vier twee-onder-één-kapwoningen gericht op de Meester Geertswei, en vier twee-onder-één-kapwoningen gericht op de Welfingstrjitte;
- de voormalige schoollocatie op basis van het bestemmingsplan "Wijnjewoude/Klein Groningen" (vastgesteld op 11 november 2019) is voorzien van de bestemming "Maatschappelijk";
- in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (art. 26 lid d) om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen';
- wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, te weten dat:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 17 van toepassing zijn;
 2. er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
 3. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 6. deze wijzigingsbevoegdheid primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
 7. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- om de ontwikkeling aan de hand van vornoemde wijzigingsbevoegdheid juridisch-planologisch te kunnen regelen, het wijzigingsplan "Wijnjewoude – Woongebied Meester Geertswei 6" is opgesteld;
- de bestemmingswijziging in het bijgevoegde wijzigingsplan (NL.IMRO.0086.17BPWlittwaspan8won-0301) nader wordt onderbouwd;
- het college op 3 oktober 2023 heeft besloten (kenmerk: 0086412033) om in te stemmen met de voorgenomen bestemmingswijziging, en het daarvoor opgestelde ontwerp wijzigingsplan;

- wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met wettelijke overlegpartners heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het wijzigingsplan "Wijnjewoude – Woongebied Meester Geertswei 6";
- gelet op het bepaalde in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 3:16 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een ontwerpwijzigingsbesluit, met bijbehorende stukken, vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- sprake is van een bouwplan in de zin van art. 6.12 lid 1 Wro en art. 6.2.1 Bro, waarvoor in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen, in de gevallen genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro c.q. in art. 6.2.1a Bro;
- de gemeente, als initiatiefnemer en eigenaar van de betreffende gronden, de kosten van het wijzigingsplan en woonplan draagt, waarbij het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van bouw kavels. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd' als bedoeld in art. 6.12 lid 2 onder a Wro, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is;
- de raad op 13 november 2023 heeft besloten om een krediet van € 358.280,- exclusief omzetbelasting, beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie van de ontwikkeling Mr. Geertswei 6 Wijnjewoude met een verwacht positief resultaat van € 1.720,- exclusief omzetbelasting (Btw) en exclusief vennootschapsbelasting (Vpb), en deze grondexploitatie vast te stellen;

gelet op artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en artikel 26 lid d van de regels van het bestemmingsplan "Wijnjewoude/Klein Groningen";

met gebruikmaking van de ondergrond BGT 2023-08-30;

BESLUITEN

1. het bestemmingsplan "Wijnjewoude/Klein Groningen" overeenkomstig artikel 26 lid d, in samenhang met artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen voor de gronden gelegen binnen het plangebied van de bij dit besluit behorende gewaarmerkte verbeelding;
2. het wijzigingsplan "Wijnjewoude – Woongebied Meester Geertswei 6" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.17BPWlItwaspan8won-0301 ongewijzigd vast te stellen.

namens burgemeester en wethouders van Opsterland,



J.D. Haagsma
Adviseur ruimtelijke ordening