



gemeente

Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS

Agendapunt	17
Registratienummer	2018-001278/r
Portefeuillehouder	CT
Griffier	0561-691201

BIJLAGEN (in te vullen door griffier)

Voorstel	X
Concept besluit	X
Begrotingswijziging	n.v.t.

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1

REDEN VOORSTEL

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

COLLEGE STELT DE RAAD VOOR OM

- a. In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVGLINDEWIJK-VA01.gml, gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, versie mei 2018, vast te stellen.

BIJLAGEN (Worden meegezonden)

1. Zienswijzen (2018-015694/in)
2. Zienswijzennota (2017-014959/in)
3. Bestemmingsplan (2018-015697/in)
4. Beeldkwaliteitsplan (2018-015607/in)
5. Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan t.o.v. ontwerp bestemmingsplan (2018-015696/in)

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN (leeskamer en op de website)

Nee

STATUS (in te vullen door griffier)

College B&W
Algemene raadscommissie van 10 september 2018
Raad van 24 september 2018

Akkoord raad	Bespreken raad
	X
	X
	X



gemeente

Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Voor u ligt ter vaststelling een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 1 van de Lindewijk te Wolvega. Deze plannen vervangen de eerdere versies van deze plannen uit 2011 en het wijzigingsplan voor Grote Vuurvlinder en Citroenvlinder uit 2014.

De nieuwe plannen bevatten een paar stedenbouwkundige aanpassingen. Deze aanpassingen maken de opzet van de wijk sterker. De grootste aanpassingen zijn terug te vinden in de noordoosthoek van de wijk. Op het totaal van de wijk beschouwd zijn de aanpassingen echter gering van aard. In feite betreft het een verfijning van de eerder gekozen basis. Het volledig vervangen van de oude plannen door een nieuwe set van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zorgt voor duidelijkheid. Het voorkomt dat er een samenraapsel van plannen en oplegnotities ontstaat.

Met de vaststelling van de plannen wordt een langdurig proces van planvorming afgerond. Eind 2016 legden wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Daarop zijn inspraakreacties en zienswijzen ontvangen. Behandeling van de zienswijzen heeft veel tijd gekost, onder meer omdat een zienswijze leidde tot aanvullende onderzoeken naar de aspecten brandveiligheid en externe veiligheid. In de zienswijzennota treft u een samenvatting van alle ingediende zienswijzen en onze voorgestelde reactie daarop. Met sommige zienswijzen konden wij instemmen. Ze vormden daardoor reden tot planaanpassing.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan aan te passen en daarmee gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

- a. In te stemmen met de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVGLINDEWIJK-VA01.gml, gewijzigd vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 vast te stellen.

Argumenten

a.1 Zienswijzen zijn benut om het plan beter te maken

Een deel van de zienswijzen liet zien dat het ontwerpbestemmingsplan nog verbeterd kon worden. Het vast te stellen plan is daarop aangepast. Het meest opvallend is de aanpassing van het bouwvlak voor de woontoren op de kop van de Aurelia en Dagpauwoog. In het ontwerpbestemmingsplan was het bouwvlak vergroot en was de bouwhoogte verlaagd. De omwonenden wensen echter geen breder bouwvlak. Daarop hebben wij besloten om de voorgenomen wijziging ongedaan te maken. Het bouwvlak en bouwregels blijven hier dus ongewijzigd ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Omdat de woonbebouwing in het nieuwe bestemmingsplan een paar meter dichterbij het tankstation aan de Stellingenweg komt, heeft Total Nederland N.V. een zienswijze ingediend. De onderneming vreest voor een beperking in de mogelijkheden van het tankstation. De zienswijze liet zien dat het ontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende onderbouwing bevatte voor de aspecten externe veiligheid en geluid. Die onderbouwing is door aanvullingen vanuit het Bureau Externe Veiligheid en Fumo nu aangescherpt. Het blijkt dat de keuze om de woningen iets dichterbij het tankstation te bouwen, nu wel onderbouwd kan worden.

Voor de overige details verwijzen wij u naar de zienswijzen en de zienswijzennota.

b.1 Hoofdlijn blijft gelijk

De zienswijzen hebben geleid tot een paar aanpassingen. Voor het overige blijft het bestemmingsplan op inhoud grotendeels gelijk aan het eerdere ontwerpbestemmingsplan, dat op zijn beurt op hoofdlijnen niet veel verschilt van het plan uit 2011. De ontwikkeling is niet nieuw. Van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij u in kennis gesteld.

b.2 Plan is eenduidiger en simpeler

De bouwregels in het bestemmingsplan zijn versimpeld. Waar mogelijk wordt meer vrijheid en bouwruimte geboden. Een voorbeeld hiervan zijn de bouwvlakken ter plaatse van tuinen in een binnengebied. Die leggen we nu op de achterste perceelgrens, zodat de hele achtertuin beschikbaar komt voor bijgebouwen. In het oude plan lag het bouwvlak niet op de gehele achtertuin. Dat strookte ook niet met het gedachtengoed van meer vergunningvrij maken.

b.3 Een paar aanpassingen maken het plan beter

De zienswijzen vormden aanleiding tot planverbetering. Ook interne discussie hebben geleid tot nieuwe inzichten. Daarom zijn er nog een paar inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn op het totaal genomen niet groot. Een voorbeeld van een aanpassing ten opzichte van de ontwerpplannen zijn de woningen die zijn gericht op de Lycklamaweg. Deze woningen vormen straks het gezicht van de Lindewijk, direct grenzend aan de oude dorpsstraat. In de oude plannen konden daar lage smalle woningen worden gebouwd. Omdat de woningen een stuk verder van de weg staan dan de oudere bestaande woningen aan deze straat, zorgen wat hogere woningen hier juist voor meer evenwicht in het straatbeeld en voor een prominenter 'visitekaartje' van de mooie Lindewijk.

Voor alle aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij naar het overzichtsdocument in de bijlage.

c.1 Geen exploitatieplan nodig.

Het projectbureau voor Lindewijk legt afspraken over de concrete deelprojecten vast met de diverse marktpartijen. Gelet op deze werkwijze is het niet nodig om een afzonderlijk exploitatieplan bij dit bestemmingsplan vast te stellen.

d.1 Beeldkwaliteitsplan eenvoudiger en beter

Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan legden wij een aanpassingsdocument voor het beeldkwaliteitsplan neer. Daar zijn we op teruggekomen. Voor de duidelijkheid is het toch beter om ook voor dit plan een volledig nieuwe versie vast te stellen. Het nieuwe plan is grotendeels gebaseerd op het plan uit 2011, maar is wel vereenvoudigd (minder regels waar mogelijk). Met name voor de al gebouwde woonsferen (woonbuurten) van Lindewijk wordt niet meer in detail voorgeschreven, maar wordt verwezen naar de al bestaande materialen, kleuren, vormen, etc. als leidraad voor nieuwe bouwplannen.

De aanpassingen die gedaan zijn, zijn afgestemd met het Kwaliteitsteam Lindewijk, waarin ook een commissielid is vertegenwoordigd van Hûs en Hiem.

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan komt het oude beeldkwaliteitsplan uit 2011 te vervallen.

Kantttekeningen

-

Duurzaamheidstoets

Gasloos bouwen is een actueel thema. Het wordt binnenkort door wetgeving verplicht. Dit bestemmingsplan speelt nog niet specifiek op dit thema in, maar staat verdere ontwikkeling in die richting niet in de weg. Het bestemmingsplan biedt ruimte om de alternatieve verwarmingsmethode van warmtepompen (warmte uit de bodem of uit de lucht) breed toe te passen. In de gesprekken met bouwbedrijven zal de projectleiding van Lindewijk ook aandacht hebben voor duurzaamheid.

Duurzaamheid is ruimer dan alleen klimaatneutraal bouwen. De woningen en woonomgeving moeten ook aansluiten op de behoeften van de bewoners. Dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bieden meer ruimte voor creativiteit en daarmee is er meer maatwerk mogelijk. De inzet is gericht op het toevoegen van woningen die lang in trek blijven bij de bewoners.

Financiën

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is door de projectleider voor de Lindewijk een extern bureau ingeschakeld. De verschuldigde kosten komen ten laste van de grondexploitatie van Lindewijk. Het beeldkwaliteitsplan is in eigen beheer gemaakt, waarbij drukwerk-kosten ook uit de exploitatie van Lindewijk worden betaald.

Burgerparticipatie

Er is ruimte geboden om zienswijzen in te dienen op de plannen. Diverse mensen hebben daarvan gebruik gemaakt.

Communicatie

Indien uw raad met het voorstel instemt, wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, de huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website.

Tegen het bestemmingsplan is beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die een zienswijze hebben ingediend, dan wel op de planonderdelen die nu gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp. Dit wordt in de publicatie duidelijk vermeld. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk, omdat het een beleidsdocument is.

Bijlagen (worden meegezonden)

1. Zienswijzen (2018-015694/in)
2. Zienswijzennota (2017-014959/in)
3. Bestemmingsplan (2018-015697/in)
4. Beeldkwaliteitsplan (2018-015607/in)
5. Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan t.o.v. ontwerp bestemmingsplan (2018-015696/in)

Ter inzage liggende stukken (leeskamer)

-

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,	
de secretaris,	de burgemeester,
VAN MAURIK	VAN DE NADORT



gemeente

Weststellingwerf

Registratienummer: 2017-001221/r

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

GEAMENDEERD BESLUIT

- a. In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0098.BPWVGLINDEWIJK-VA01.gml, gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de locatie woontoren tijgerblauwtje;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, versie mei 2018, vast te stellen, met uitzondering van hoofdstuk 5.5 woonsfeer 4 woontoren (tijgerblauwtje) pagina 41.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2018,
de griffier, de voorzitter,



Amendement

Wolvega	: 24 september 2018
Amendementnr.	: 22
Agendapunt	: 17
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1

De raad van de gemeente Weststellingwerf, in vergadering bijeen op 24 september 2018

Kennisnemend van:

Dat in 17i Bijlage 3g - Beeldkwaliteitsplan in paragraaf 5.5 (pg 41) het één en ander staat opgenomen over de woonsfeer van de Woontoren (tijgerblauwtje). Hierin staat dat de ambitie: bijzonder is. Onder architectuur kan één woontoren tot 25 meter hoogte worden gebouwd. Deze woontoren zal vanwege de overige laagbouw, van ver zichtbaar zijn en daarmee vaak het eerste beeld zijn dat mensen van de Lindewijk zullen zien. Het gebouw zou de karakteristiek van de Lindewijk kunnen weerspiegelen, of op zichzelf een krachtige eigen identiteit kunnen hebben. Het moet smoel krijgen en daardoor het herkenningspunt van de wijk en daarmee ook van Wolvega. Bij het ontwerp moet de architect wel goed rekening houden met omliggende woonbebouwing en met de sfeer van Lindewijk in zijn geheel.

Constaterende dat:

1. het College aan de gemeenteraad voorstelt om het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1, versie mei 2018 vast te stellen.
2. echter onder paragraaf 5.5 staat opgenomen dat de architect voor wat betreft het ontwerp van de woontoren een eigen ontwerp vrijheid heeft.
3. deze ontwerp vrijheid van de architect zich niet verhoudt met feit dat hierdoor de mogelijkheid ontstaat dat een rechthoekige woontoren (blokvorming) ontstaat, welke niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteit van de Lindewijk en de omliggende gebouwen (laagbouw), die geen rechthoekige/platte daken (blokvorming) toestaan.

Verzoeken het college:

1. om te komen met een aangepast voorstel ten aanzien van de woontoren tijgerblauwtje.

Besluit tot de volgende amendering van het voorliggende besluit:

- a. In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVGLINDEWIJK-VA01.gml, gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de locatie woontoren tijgerblauwtje;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, versie mei 2018, vast te stellen, met uitzondering van hoofdstuk 5.5 woonsfeer 4 woontoren (tijgerblauwtje) pagina 41.

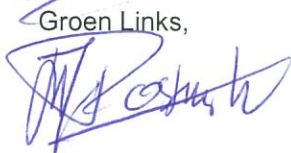
Namens de fractie van VVD,
Aukje Kroondijk

Mede ondersteund door:

Blijf Stellingwarfs,



Groen Links,



CDA,



D66,



WB.



☒ overgenomen

Deze motie is ☐ aangenomen in de raadsvergadering van 24-09-2018.

☒ Verworpen



Ondertekend door:

Mevrouw J. Kampinga, griffier



Amendement

Wolvega	: 24 september 2018
Amendementnr.	: 22
Agendapunt	: 17
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1

De raad van de gemeente Weststellingwerf, in vergadering bijeen op 24 september 2018

Kennisnemend van:

Dat in 171 Bijlage 3g - Beeldkwaliteitsplan in paragraaf 5.5 (pg 41) het één en ander staat opgenomen over de woonsfeer van de Woontoren (tijgerblauwtje). Hierin staat dat de ambitie: bijzonder is. Onder architectuur kan één woontoren tot 25 meter hoogte worden gebouwd. Deze woontoren zal vanwege de overige laagbouw, van ver zichtbaar zijn en daarmee vaak het eerste beeld zijn dat mensen van de Lindewijk zullen zien. Het gebouw zou de karakteristiek van de Lindewijk kunnen weerspiegelen, of op zichzelf een krachtige eigen identiteit kunnen hebben. Het moet smoel krijgen en daardoor het herkenningspunt van de wijk en daarmee ook van Wolvega. Bij het ontwerp moet de architect wel goed rekening houden met omliggende woonbebouwing en met de sfeer van Lindewijk in zijn geheel.

Constateerend dat:

1. het College aan de gemeenteraad voorstelt om het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1, versie mei 2018 vast te stellen.
2. echter onder paragraaf 5.5 staat opgenomen dat de architect voor wat betreft het ontwerp van de woontoren een eigen ontwerp vrijheid heeft.
3. deze ontwerp vrijheid van de architect zich niet verhoudt met feit dat hierdoor de mogelijkheid ontstaat dat een rechthoekige woontoren (blokvorming) ontstaat, welke niet in overeenstemming is met het beeldkwaliteit van de Lindewijk en de omliggende gebouwen (laagbouw), die geen rechthoekige/platte daken (blokvorming) toestaan.

Verzoeken het college:

1. om te komen met een aangepast voorstel ten aanzien van de woontoren tijgerblauwtje.

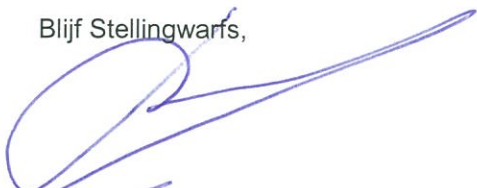
Besluit tot de volgende amendering van het voorliggende besluit:

- a. In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1' en de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVGLINDEWIJK-VA01.gml, gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de locatie woontoren tijgerblauwtje;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- d. Het beeldkwaliteitsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1, versie mei 2018, vast te stellen, met uitzondering van hoofdstuk 5.5 woonsfeer 4 woontoren (tijgerblauwtje) pagina 41.

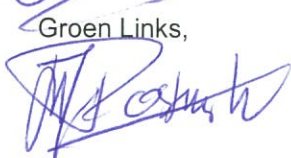
Namens de fractie van VVD,
Aukje Kroondijk

Mede ondersteund door:

Blijf Stellingwarfs,



Groen Links,



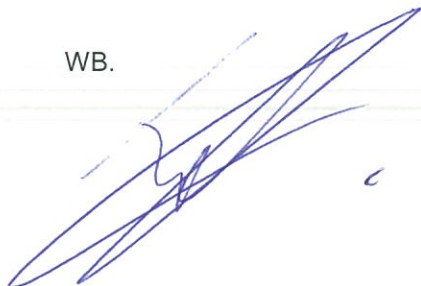
CDA,



D66,



WB.



☒ overgenomen

Deze motie is ☐ aangenomen in de raadsvergadering van 24-09-2018.

☒ Verworpen



Ondertekend door:

Mevrouw J. Kampinga, griffier