



gemeente

Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	8a
Registratienummer	2017-001164/r
Portefeuillehouder	CT
Griffier	0561-691201
BIJLAGEN (in te vullen door griffier)	
Voorstel	X
Concept besluit	X
Begrotingswijziging	n.v.t.

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Sickengastraat

REDEN VOORSTEL

- Kaderstellen
- Controleren
- Budget autoriseren
- Consulteren
-

COLLEGE STELT DE RAAD VOOR OM

Het bestemmingsplan Sickengastraat, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVSickengastr-VA01, ongewijzigd vast te stellen;

BIJLAGEN (Worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Sickengastraat (decosnummer 2017- 013871/in)

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN (leeskamer en op de website)

Nee

STATUS (in te vullen door griffier)

College B&W
Presidium
Raad van 27 februari 2017

Akkoord raad	Bespreken raad
	X
	X
	X



gemeente

Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het voormalige schoolgebouw aan de Sickengastraat te Wolvega is eigendom van de gemeente en is te koop aangeboden. Het schoolgebouw betreft de voormalige locatie van de MAVO en is tevens gebruikt als kinderopvang. De woningstichting Weststellingwerf heeft interesse getoond in het perceel om deze, samen met de achterliggende duplex woningen, te herontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van in totaal 30 woningen op de voormalige Mavo-locatie (14) en het naastgelegen gebied (16). Het doel van de woningstichting is om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Er is in Wolvega behoefte aan sociale, up-to-date huurwoningen.

Voor de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Uit de quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat er grote kans bestaat dat de vleermuis, de huismus en de gierwaluw gevestigd zijn in zowel het schoolgebouw als de duplexwoningen. Hiervoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Sloop en herontwikkeling van de locatie kan pas plaatsvinden als de onderzoeken zijn uitgevoerd en de ontheffing op de Flora- en Faunawet door het Ministerie is verleend. De onderzoeken dienen in de broedseizoenen van de verschillende dieren plaats te vinden. Het eerste onderzoek is reeds uitgevoerd. Echter, alle onderzoeken kunnen pas in augustus volgend jaar worden afgerond. Sloop mag daarna alleen plaatsvinden, na het ontvangen van de ontheffing, buiten alle broed- en slaapseizoenen om. Dit betekent dat de sloop alleen in oktober kan plaatsvinden. De onderzoeken worden nu verder uitgevoerd en tevens zullen er al mitigerende maatregelen (maatregelen om de negatieve gevolgen te beperken) worden getroffen. De nestkasten worden eind januari opgehangen in de omgeving van het plangebied. De planologische procedure voor het bestemmingsplan kan gewoon doorlopen worden.

Voorstel

Het bestemmingsplan Sickengastraat, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPWVSickengastr-VA01, ongewijzigd vast te stellen;

Argumenten

a.1 *Het bestemmingsplan getuigt van goede ruimtelijke ordening*

Het vervangen van de maatschappelijke bestemming door de woonbestemming is een passend ontwikkeling in de wijk. Door de sloop van de duplexwoningen, neemt het totaal aantal woningen maar met 8 toe. De verdere onderbouw is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze laat zien dat met het plan voldaan wordt aan de beleidskaders van de diverse overheden en aan de wet- en regelgeving.

a.2 *Provincie is akkoord*

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Fryslan. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan.

a.3 *De woningstichting wenst de locatie te ontwikkelen;*

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de sloop heeft plaats gevonden zal de grond worden overgedragen aan de woningstichting. Zij zullen daarna snel starten met de bouw van de 30 huurwoningen. De locatie zal dus direct een nieuwe invulling krijgen.

a.4 *Er zijn geen zienswijzen ingediend;*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Kanttekeningen

1. *Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen;*

Het huidige bestemmingsplan geeft de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van het perceel van de voormalige MAVO te wijzigen in Wonen. Echter, de voorliggende wijziging past niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid, de rooilijn wordt bijvoorbeeld overschreden. Daarom is er voor een bestemmingsplanherziening gekozen als meest praktische oplossing. Aangezien de wijziging ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden minimaal is, is ervoor gekozen het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen.

2. *Er is geen planschadeovereenkomst;*

De grond van de voormalige MAVO-locatie wordt, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, overgedragen aan de Woningstichting. Het eventuele risico op planschade komt daarmee voor rekening van de gemeente. Hiervoor is geen risicoanalyse uitgevoerd. Gezien de kleine wijziging van het plan ten opzichte van het reeds bestaande bestemmingsplan, wordt er geen planschade verwacht.

Duurzaamheidstoets

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand pand, welke niet meer in gebruik was, en verouderde duplexwoningen worden gesloopt. Hiervoor komen er up-to-date huurwoningen terug. De ontwikkeling heeft een maatschappelijk aspect doordat er huurwoningen worden gerealiseerd. In totaal worden er 22 duplexwoningen gesloopt en komen er 30 huurwoningen voor terug.

Financiën

De boekwaarde van het pand bedraagt eind 2015 € 123.000,00. Uitgaande van de verkoopprijs van € 180.000,00 (exclusief btw.) wordt een boekwinst geraamd van € 57.000,00. In de voorwaarden is overeengekomen dat de gemeente zorgdraagt voor sloop, het planologische wijzigingsplan en eventuele planschade. De kosten hiervan worden geraamd op € 80.000,00. Voor deze kosten zijn momenteel in de begroting geen middelen beschikbaar. De kosten en opbrengsten van dit project zijn geautoriseerd bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2016.

Burgerparticipatie

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestond tot het indienen van zienswijzen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Communicatie

Indien uw raad met het voorstel instemt wordt het raadsbesluit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatiefnemer van het plan wordt rechtstreeks geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen (worden meegezonden)

1. Bestemmingsplan Sickengastraat (decosnummer 2017– 013871/in)

Ter inzage liggende stukken (leeskamer)

Geen.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN KLAVEREN



gemeente

Weststellingwerf

Registratienummer: 2017-001164/r

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

b e s l u i t

Het bestemmingsplan Sickengastraat, als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.0098.BPWVSickengastr-VA01, ongewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 februari 2017,
de griffier, de voorzitter,