

RAAD dd: 31 JAN. 2019

besluit: CONFORM

Met ALGEMENE STEMMEN

Raadsbesluit I/8, nr. 1302550.

De R a a d van de gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018, nr. 1302505;

Overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan' in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad drie zienswijzen naar voren zijn gebracht;

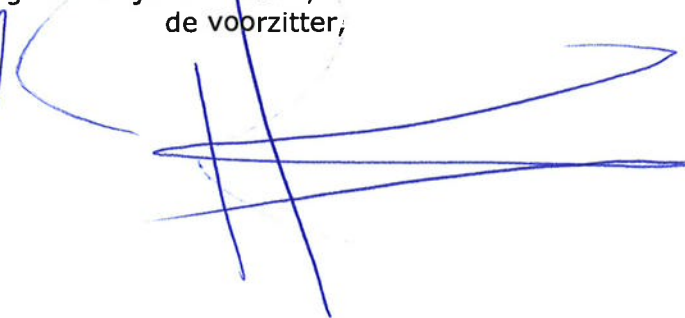
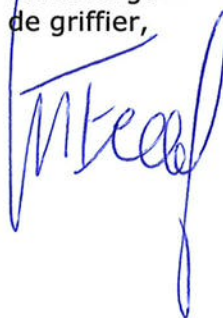
dat het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar dat artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening op dit bestemmingplan niet van toepassing is;

Gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen' en de daarin opgenomen gemeentelijke reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren.
2. Het bestemmingsplan 'Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan' met planidentificatie 'NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1' en ondergrond 'o_NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1.dxf' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 2e lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 januari 2019,
de griffier, de voorzitter,



Agendapunt I/8.

Meppel, 18 december 2018.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1302505

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan'

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen' en de daarin opgenomen gemeentelijke reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
2. Het bestemmingsplan 'Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan' met planidentificatie 'NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1' en ondergrond 'o_ NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1.dxf' ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 2e lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:

Op 23 november 2017 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om het bestemmingsplan voor 't Oevertje en delen van de Julianastraat en Burg. Weimalaan in Nijeveen te herzien. Initiatiefnemer wil de bestaande huurwoningen vervangen voor nieuwe, levensloopbestendige woningen. Door strengere regels voor woningbouwcorporaties is het financieel niet haalbaar om de nieuwbouw te realiseren binnen de bouwvlakken zoals deze zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. De nieuwbouw moet in blokken van minimaal 5 rijwoningen worden gerealiseerd, terwijl de bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan ruimte bieden voor 2-3 rijwoningen. Om de gewenste herontwikkeling tot stand te brengen is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.

Naast een herziening van het bestemmingsplan is het ook noodzakelijk om het openbaar gebied opnieuw in te richten. Hiervoor heeft u op 1 februari 2018 een krediet beschikbaar gesteld.

Conform de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan' 6 weken ter inzage gelegen. Hier zijn 5 inspraakreacties op ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 27 september tot 7 november ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De voorraad sociale huurwoningen in Nijeveen op peil houden.

Argumenten

1.1 en 2.1 de zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

De eerste zienswijze is gericht tegen het toegevoegde pad van 't Oevertje naar de Burgemeester van Veenlaan. Hierbij speelt aan de ene kant de sociale veiligheid een rol en aan de andere kant de bruikbaarheid van de opritten van de aangrenzende woningen. Zoals in de reactienota valt te lezen is bij de definitieve planvorming rekening gehouden met de beschikbare ruimte aan weerszijde van dit pad. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken opgeschoven om voldoende ruimte te creëren. In overleg met initiatiefnemer is besloten dat deze ruimte voldoende is. De sociale veiligheid wordt geregeld bij de inrichting van het pad en niet in het bestemmingsplan.

De tweede en derde zienswijzen gaan in op de reacties die zijn gegeven op de inspraakreactie van indieners. In de reactie op de zienswijzen wordt hier nader op ingegaan.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken

Als ruimtelijke ontwikkelingen niet passen binnen het huidige planologische regiem biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het ruimtelijk kader om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo worden er bouwvlakken opgenomen om de gewenste lengte van woningen met de daarbij behorende verkaveling te realiseren. Ook de herinrichting van de openbare ruimte wordt positief in bestemd door de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijfsgebied hierop aan te passen.

2.3 Nieuwe woningen dragen bij aan de prestatieafspraken.

Met de herontwikkeling en het voorliggende bestemmingsplan kan Actium de huurwoningen realiseren en de gewenste huur vragen voor de inkomensgroep waarvoor de woningen worden gerealiseerd.

De herontwikkeling draagt bij aan de taakstelling van Actium zoals vastgelegd in de prestatieafspraken over sociale woningbouw. In deze afspraak zal Actium, samen met Woonconcept voorzien in de toename van het aantal sociale huurwoningen.

De gemeente heeft in de prestatieafspraken met Actium de herontwikkeling in Nijeveen benoemd. Actium dient zorg te dragen voor voldoende betaalbare huurwoningen. Met de vervangende nieuwbouw inclusief de toename van de

twee extra woningen voldoet Actium aan dat onderdeel van de prestatieafspraken.

Daarnaast hanteert Actium als uitgangspunt dat bij de realisatie van de nieuwbouwwoningen een EPC-eis van 0 geldt. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken. De woningen welke in dit project worden gerealiseerd zullen aan deze eis gaan voldoen.

2.3 Het bestemmingplan draagt bij aan het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen in Nijeveen

In het plangebied zijn 44 sociale huurwoningen aanwezig van Actium. Na afronding van de werkzaamheden zijn 46 sociale huurwoningen beschikbaar. Hiermee zorgt Actium ervoor dat in Nijeveen een toename is van het aantal huurwoningen.

2.4 Het bestemmingsplan draagt bij aan een logische verkavelingsopzet aan 't Oevertje

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren aan 't Oevertje, en deze ook levensloop bestendig/gebruiksvriendelijk te maken, is het nodig om de gronden aan 't Oevertje te herverkavelen. Hierbij komen de nieuwe woningen verder van de woningen aan de Burg. Van Veenlaan te staan waardoor er ook leefbare achtertuinen ontstaan. Daarnaast zorgt de nieuwe verkaveling voor een stedenbouwkundige structuur die meer in lijn is met de aanwezige bebouwing en de grift aan de Molenweg. Om deze nieuwe verkaveling en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken worden in het plangebied ook 8 koopwoningen gerealiseerd. Met de opbrengsten van deze woningen worden de kosten voor de herinrichting gefinancierd.

3.1 Geen exploitatieplan nodig

De Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 6.12 2e lid) verplicht de raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. Omdat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Integrale afstemming

Er heeft afstemming plaatsgevonden met interne vakspecialisten.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan worden overeenkomstig de Legesverordening leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Effecten Sociaal Domein

Nvt.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt dit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant, de Nieuwe Meppeler en het elektronisch gemeentebblad. De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het genomen besluit.


Uitvoering

Het besluit staat na publicatie zes weken open voor beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen
- Bestemmingsplan
- Concept publicatie

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures. The first signature is on the left, written in dark ink. The second signature is on the right, also in dark ink, and is partially enclosed by a large, hand-drawn circle. The signatures are positioned below the text 'Burgemeester en wethouders, de secretaris, de burgemeester,'.