

wijzigingsplan

Nieuw wonen aan de Boerkoelweg

Aanleiding

Bij besluit van 6 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan Nieuw wonen aan de Boerkoelweg vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door xxx. xxx heeft tevens een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Op 21 december 2021 heeft de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meteen uitspraak in de hoofdzaak gedaan (bijlage 1 bij deze nota). De uitspraak is een tussenuitspraak, waarin het college de opdracht krijgt om een aantal gebreken in het wijzigingsplan te herstellen. Het gaat om de volgende punten:

- de behoefte aan de vijf woningen van het wijzigingsplan moet nader onderzocht worden;
- het college moet gemotiveerd aangeven of het de beplanting van het beeldkwaliteitsplan van belang acht en zo ja, dan moet deze met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd;
- het college moet gemotiveerd aangeven hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein per woning nodig zijn en de realisatie en instandhouding daarvan met een voorwaardelijke verplichting in het plan borgen.

In deze nota wordt per onderwerp aangegeven op welke wijze het wijzigingsplan wordt hersteld. Per onderwerp wordt eerst een toelichting gegeven, waarna wordt aangegeven of en hoe het wijzigingsplan aangepast wordt.

Behoefte aan de vijf woningen

De Voorzieningenrechter concludeert dat de woningbehoefte onvoldoende is aangetoond. De voorzieningenrechter heeft het college daarom opdragen om dit gebrek te herstellen door de behoefte aan de vijf mogelijk gemaakte woningen nader te onderzoeken en, indien het college daaruit afleidt dat die woningbehoefte bestaat, deze overeenkomstig artikel 3, lid 3.9, aanhef en onder b, onder 9, van de planregels van het bestemmingsplan "Wijster" aan te tonen.

Om dit gebrek te herstellen, is in twee stappen nader onderzoek naar de woningbehoefte in Wijster uitgevoerd. In eerste instantie heeft *Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving* op 7 december 2021 een woningmarktonderzoek voor de gemeente Midden-Drenthe opgeleverd. Dit onderzoek liep al tijdens de zitting inzake het wijzigingsplan, maar was toentertijd nog niet afgerond. In de rapportage van dit onderzoek wordt een beeld geschetst van de woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe en de belangrijkste kernopgaven van 2021 tot 2030 (9-jaarsperiode), met een doorkijk naar 2040. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Midden-Drenthe en deze gemeente actief zijnde woningstichtingen en maakt daarnaast onderdeel uit van woningmarktonderzoek dat in regioverband is uitgevoerd. De rapportage zal dienen als onderlegger voor de actualisatie van het woonplan van de gemeente Midden-Drenthe. Deze actualisatie vindt plaats in 2022. Het onderzoek geeft een actueel beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Midden-Drenthe, met daarin een uitsplitsing per grote kern of per cluster van kleinere kernen.

Vervolgens heeft de gemeente Midden-Drenthe aan *Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving* gevraagd om de woningbehoefte in de kern Wijster in beeld te brengen. Deze rapportage is als bijlage 3 bij deze nota gevoegd. In het onderzoek is gekozen voor clustering

van kernen rondom Beilen, omdat de kernen op zich zodanig klein zijn dat het erg lastig is om per kern de behoefte in kaart te brengen. Deze clustering is ook opgenomen in het huidige woonplan. De behoefte tussen de kernen is onderling in zekere mate uitwisselbaar: wordt er in de ene kern iets meer gebouwd, dan kan dit de behoefte in een andere kern in het cluster opvangen. Uit de rapportage blijkt dat de woningbehoefte in het kerncluster 'Kernen om Beilen' wordt geraamd op +80 woningen in de periode tot 2030. Op dit moment zijn er 39 woningen in de programmering opgenomen, waaronder de 5 woningen op de locatie Boerkoelweg. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor toevoeging van de 5 woningen op de locatie Boerkoelweg. Uit de kwalitatieve analyse blijkt dat er ruimte is voor toevoeging van middeldure en dure koop in het kerncluster 'Kernen om Beilen'. Het huidige programma op de locatie Boerkoelweg sluit hier op aan.

Aanpassingsvoorstel toelichting

Gezien bovenstaande wordt §3.3.3 Woonplan van de toelichting van het wijzigingsplan vervangen door § 3.3.3 Woningbehoefte met de volgende tekst:

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Wijster om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van woningbouw, moet op grond van artikel 3, lid 3.9, aanhef en onder b, onder 9, van het bestemmingsplan "Wijster" de behoefte aan de te realiseren woningen worden aangetoond. Het Woonplan 2017-2021 van de gemeente Midden-Drenthe sluit qua woonprogramma niet meer helemaal aan bij de huidige situatie en kan daardoor niet meer voor worden gebruikt voor het aantonen van deze behoefte. Daarom zijn door *Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving* twee onderzoeken uitgevoerd:

- een woningmarktonderzoek voor de gemeente Midden-Drenthe, waarin een beeld wordt geschetst van de woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe en de belangrijkste kernopgaven van 2021 tot 2030 (9-jaarsperiode), met een doorkijk naar 2040 en (bijlage 4A)
- een concreter onderzoek naar de woningbehoefte in de kern Wijster tot 2030 (bijlage 4B)

Uit deze onderzoeken blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte in het kerncluster "Kernen om Beilen" (waar Wijster onder valt), wordt geraamd op +80 woningen. In de huidige woningbouwprogrammering zijn voor dit kerncluster 39 woningen opgenomen, inclusief de vijf woningen waar dit plan over gaat. Hieruit wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor toevoeging van deze vijf woningen. Uit de onderzoeken blijkt verder dat er ruimte is voor toevoeging van middeldure en dure koop in het betreffende kerncluster. Het huidige programma betreft vrijstaande en half-vrijstaande woningen, waarmee dit segment wordt bediend. Hiermee is de behoefte aan deze woningen aangetoond en wordt voldaan aan voorwaarde 9 van de wijzigingsbevoegdheid.

Aanpassingsvoorstel bijlagen bij toelichting

Gezien bovenstaande wordt:

- de huidige bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting verwijderd;
- de rapportage van het brede woningmarktonderzoek voor de gemeente Midden-Drenthe als bijlage 4A aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd en
- de rapportage Woningbehoefte Wijster als bijlage 4B aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Beplanting

In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.9, van de planregels van het bestemmingsplan "Wijster" is onder 5 de voorwaarde gesteld dat een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing. Deze landschappelijke inpassing is verwoord in het Beeldkwaliteitsplan, bijlage 3 bij de toelichting en vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. De Voorzieningenrechter heeft geconcludeerd dat er niet deugdelijk is gemotiveerd waarom er in het wijzigingsplan geen voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van de beplanting overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan is opgenomen en draagt het college op om gemotiveerd aan te geven of het borging van de uitvoering van de beplanting overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan van belang acht en om, indien het daartoe aanleiding ziet, hiertoe een voorwaardelijke verplichting aan het wijzigingsplan te verbinden.

Het college van burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe is van mening dat uitvoering van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen beplanting van belang is voor een goede landschappelijke inpassing van het woningbouwplan. Het college was, nu blijkt ten onrechte, van mening dat uitvoering van deze beplanting niet met een voorwaardelijke verplichting afgedwongen kon worden en meende dit met het beeldkwaliteitsplan en middels de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst voldoende te hebben geborgd. Nu blijkt dat er in het wijzigingsplan wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen kan worden tot het uitvoeren van de beplanting overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, is het college van mening dat het passend is om deze op te nemen.

Aanpassingsvoorstel regels

Gezien bovenstaande wordt in artikel 3.5 van de regels van het wijzigingsplan na onderdeel e een nieuw onderdeel f toegevoegd, dat luidt als volgt:

f. het oprichten en het opgericht houden van een woning als niet binnen een jaar na gereedmelding van de bouw van de woning de beplanting overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Aanpassingsvoorstel bijlage bij regels

Het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting, wordt als bijlage 1 opgenomen bij de regels

Parkeren

In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.9, van de planregels van het bestemmingsplan "Wijster" is onder 3 de voorwaarde gesteld dat er per hoofdgebouw voldoende

parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. De Voorzieningenrechter concludeert dat niet deugdelijk is gemotiveerd dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning in dit geval voldoende zijn om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Ook concludeert de Voorzieningenrechter dat er ten onrechte geen regeling is opgenomen waarmee het realiseren en in stand houden van deze parkeerplaatsen op eigen terrein wordt geborgd. De voorzieningenrechter heeft het college daarom opgedragen om gemotiveerd aan te geven hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein per woning in dit geval voldoende kunnen worden geacht en in het wijzigingsplan alsnog te borgen dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Binnen de gemeente Midden-Drenthe worden de CROW-richtlijnen als uitgangspunt gehanteerd voor aantallen te realiseren parkeerplaatsen. Deze keuze is gemaakt in het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan(GVVP). Dit is een visiedocument waarin het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente wordt beschreven. De CROW-richtlijnen geven voor het niet-stedelijke gebied een bandbreedte van 1,9 tot 2,7 parkeerplaats per woning voor vrijstaande koopwoningen en 1,8 tot 2,6 parkeerplaats per woning voor half-vrijstaande koopwoningen. In deze richtlijnen zijn zowel het parkeren van de eigen auto's als die van bezoekers opgenomen. Uit het GVVP blijkt dat de gemeente Midden-Drenthe moet worden getypeerd als een autogemeente. Dit komt door het landelijke karakter van de gemeente (minder openbaar vervoer, grotere afstanden, veel woon-werkverkeer), maar ook door de trend van toenemend autobezit. In het GVVP is daarom aangegeven dat het belangrijk is om bij nieuwe ontwikkelingen de hoogste parkeernorm te hanteren. Het college is bij nader inzien van mening dat, ook gezien de landelijke ligging van het plangebied, gewenst is om aan te sluiten bij deze norm.

Het college is daarom van mening dat het gewenst is om bij de vrijstaande woningen 2,7 parkeerplaats per woning te realiseren en bij de halfvrijstaande woningen 2,6. Omdat er geen sprake is van gezamenlijk of gedeeld gebruik van parkeerplaatsen, moet dit aantal worden afgerond naar boven, waardoor per woning 3 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. De parkeerplaatsen moeten de minimale afmetingen van 2,5 x 5,0 meter hebben.

Aanpassingsvoorstel regels

Gezien bovenstaande is het college van mening dat er in de regels een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van drie parkeerplaatsen op eigen erf moet worden opgenomen. Daarom wordt aan artikel 3.5 van de regels van het wijzigingsplan, na het hierboven genoemde nieuwe onderdeel f toegevoegd een ander nieuw onderdeel g, dat luidt als volgt:

g. het oprichten en het opgericht houden van een woning als niet vanaf het in gebruik nemen van de woning ten minste drie parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden. De minimale afmeting van een parkeerplaats bedraagt 2,5 x 5,0 meter,