

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2024 / 2023-147393
Raadsvergadering d.d. : 26 maart 2024
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : (Programma 5) Wenjen en Omjouwning
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : M. Ras
Onderwerp : Vaststelling grondexploitatie en bestemmingsplan Botkeskoalle te Damwâld.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het (de) volgende besluit(en) te nemen:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' vast te stellen (Bijlage 1);
2. De in de grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Damwâld – Wenjen Botkeskoalle' met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpDwWenjenBotke-ON01 gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
4. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' te bekrachtigen (Bijlage 1).

Inleiding

Achtergrond

Aan de Ds. Germswei, tussen de GJ. W. Van der Meistrjitte en de Nijewei, staat het gebouw van de voormalige Dr. J. Botkeskoalle. De school is reeds verplaatst binnen Damwâld. Op dit moment wordt de voormalige school, in afwachting van planontwikkeling tijdelijk bewoond met een anti-kraakformule. Er is een inrichtingsplan gemaakt om de locatie van de voormalige school te herontwikkelen ten behoeve van 14 woningen, stedenbouwkundig gericht op de drie genoemde wegen. Het bestaande schoolgebouw zal in het kader van de ontwikkeling worden gesloopt. De afgelopen tijd is in vervolg op uw eerdere collegebesluit van 25 juli 2023 over deze gebiedsontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Vervolgens heeft dit ontwerpbestemmingsplan van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Op dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen en het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

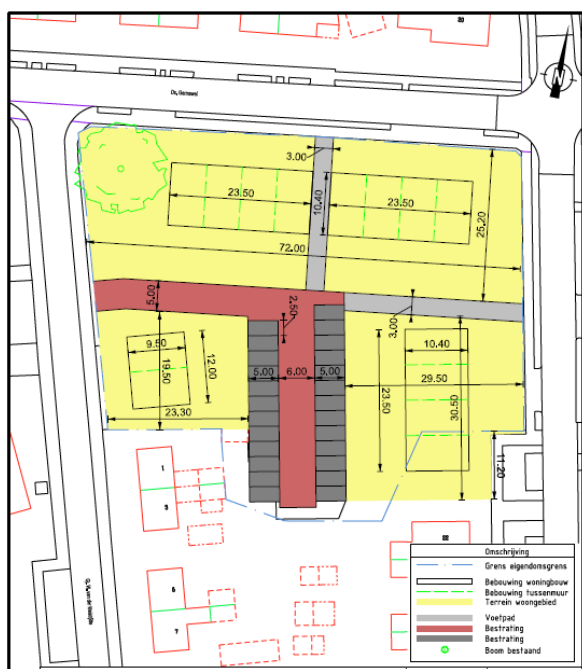
Het plan / De planopzet

De voormalige basisschool Botkeskoalle staat in het woongebied ten westen van de Haadwei en ten zuiden van Foarwei. Rondom het plan staan vooral woonhuizen met een behoorlijke variatie in typen en bouwstijlen. Het beoogde plan bestaat uit het herontwikkelen van het terrein ten behoeve van woningen. Er bevindt zich een monumentale boom in de noordwesthoek het perceel. In het stedenbouwkundige ontwerp is deze boom zorgvuldig ingepast, waardoor deze boom blijft behouden. De bestaande bebouwing heeft geen behoudenswaardige waarde en hergebruik is niet mogelijk gebleken. Het plan gaat uit van drie rijen van vier woningen aan de Ds. Germswei en de Nijewei en een twee-onder-één-kap aan de zijde van de GJ. W. van der Meistrjitte. Het nieuwe woonprogramma krijgt een centrale parkeerplaats die voor autoverkeer is ontsloten op de GJ. W. van der Meistrjitte. De beoogde situatie is weergegeven in de navolgende figuur.

Stedenbouwkundige planopzet

Het plan voegt zich in de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de woonwijk. Qua woningtypen wordt aangesloten bij het beeld in de wijk. Aan de Nijewei is ten zuiden van het plangebied onlangs een wijkvernieuwingproject uitgevoerd. Qua beeld wordt hierop aangesloten. In principe wordt uitgegaan van één bouwlaag met kap, maar via afwijking zijn twee bouwlagen met kap mogelijk. Beide varianten komen in de wijk voor. Het parkeerterrein aan de achterzijde zorgt voor een rustig straatbeeld en voorkomt een hoge parkeerdruk langs de weg.

De ontsluiting van de wijk is overzichtelijk en kan extra verkeer van 14 woningen goed afwikkelen. Op het parkeerterrein komen 25 parkeerplaatsen, waarmee een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning wordt gehaald.



Figuur 1. Stedenbouwkundige opzet

Goede ruimtelijke ordening

Het nu voorliggende plan is, zoals hierboven beschreven de uitkomst van een stedenbouwkundig planvormingsproces, deels. Het plan dat hieruit voort is gevloeid sluit aan bij de planopzet die ook is aangehouden bij de recentelijk gerealiseerde woningen aan de Nijewei, direct ten zuiden van de Botkeskoalle. Met de keuze voor 12 rijwoningen in blokken van 4 woningen en twee 2-onder-1-kapwoningen, sluit de ontwikkeling naadloos aan bij de woningen in de directe omgeving.

Ontwikkende partij is bekend

Met Thús Wonen is overeenstemming gevonden over de ontwikkeling van het plangebied. Binnen de kaders van het nu voorliggende bestemmingsplan zal woningcorporatie Thús Wonen de 14 woningen ontwikkelen voor de sociale huur. De voorgenomen verkoop aan Thús Wonen is op grond het collegebesluit van 7 november 2023 in een afzonderlijke procedure recent formeel gepubliceerd in lijn met het Didam-arrest. Het plan draagt bij aan de realisatie van meer sociale huurwoningen. Thús Wonen heeft vanwege de oplopende wachtlijst voor sociale huurwoningen in Damwâld gemotiveerd dat de realisatie van deze 14 huurwoningen voorzien in een grote behoefte.

Zienswijzeperiode

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken (van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Vanuit deze optiek is er geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Er is echter wel aanleiding om het plan op 1 punt (ambtshalve) te wijzigen.

Ambtshalve wijziging

De bestemmingsomschrijving in de regels onder artikel 5.1 heeft geen (wandel)paden opgenomen terwijl deze wel beoogd zijn in het stedenbouwkundig plan. Voor de duidelijkheid dient het bestemmingsplan daarom gewijzigd te worden vastgesteld. Volledigheidshalve zullen deze (wandel)paden dan ook worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving waardoor artikel 5.1 er als volgt uit komt te zien:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (Bijlage 1);
- ondergeschikte bebouwing, met de daarbij behorende:
 - groenvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - tuinen, erven, (wandel)paden en terreinen;
 - waterlopen en waterpartijen;
 - bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de planologische mogelijkheid te realiseren voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige basisschool Botkeskoalle te Damwâld ten behoeve van 14 woningen.

Argumenten

1.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Wenjen Botkeskoalle' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een neutraal financieel resultaat door de eerdere afboeking van het voormalige schoolpand, zie hiervoor ook Financiën.

3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken (van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen. Vanuit deze optiek is er geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is echter wel aanleiding om het plan op 1 punt (ambtshalve) te wijzigen.

3.2 Er is sprake van een goede ruimtelijk ordening

Een voorwaarde voor dit bestemmingsplan is dat in de nieuwe situatie een goede ruimtelijke (stedenbouwkundige) kwaliteit gewaarborgd is. Meer in algemene zin dient sprake te zijn een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit is hoofdzakelijk gewaarborgd door de positionering van het beoogde woonvlakken en het bij het plan gevoegde stedenbouwkundige plan.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Wenjen Botkeskoalle' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Financiën

De gebiedsontwikkeling kent een grondexploitatie van de gemeente Dantumadiel. Het raadsbesluit van 26 september 2023 op basis van het onderliggende collegebesluit van 25 juli 2023 om de boekwaarde van deze locatie volledig af te boeken maakt hier nu in de basis een positieve grondexploitatie met een resultaat van €5.656.- voor de gemeente mogelijk.

Naast de gemeentelijke grondexploitatie krijgt de raad via uw college ook een besluitvoorstel voorgelegd over de bij deze gebiedsontwikkeling. Op basis van die grondexploitatie kan de gemeente in 2024 de sloop en het bouwrijp maken laten uitvoeren. Met de planontwikkeling is verder geen kostenverhaal gemoeid. Het vaststellen van een exploitatie-overeenkomst is niet aan de orde.

Met het vaststellen van de grondexploitatie zijn de financiële middelen gereserveerd waarmee de gemeente de sloop van het huidige pand kan aanbesteden.

Ook dient opgemerkt te worden dat er geen planschaderisico analyse uitgevoerd is. De planlocatie wordt aan drie zijden omgeven door eigendom van de beoogde koper. Daarnaast resulteert onderhavig bestemmingsplan in een planologische "winst" op deze locatie waarbij een maatschappelijke bestemming (met alle mogelijke overlast van dien) komt te vervallen. Wel maakt het bestemmingsplan een geringe toename in bouwhoogte mogelijk. Als gevolg is het redelijk om de te verwachten planschade voor omliggende percelen relatief laag in te schatten. Dit is in de grondexploitatie daarom vastgesteld op 1%, waarbij een maatschappelijk risico geldt van 4% op grond van art. 15.7 Omgevingswet.

Vervolg en planning

Na (positieve) besluitvorming is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de sloop en herontwikkeling van het voormalige schoolgebied, te realiseren.

Communicatie + Participatie

Voor de omwonenden en geïnteresseerden is op 28 september 2023 een informatieavond / inloopmoment georganiseerd. Tijdens de avond is het inrichtingsplan toegelicht en is gemotiveerd hoe is gekomen tot de huidige stedenbouwkundige planopzet. Het plan is op deze avond positief ontvangen door de buurt. Ook een vertegenwoordiger van Thús Wonen was hierbij aanwezig. Nadat het college heeft ingestemd met dit voorstel zal het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd (zie 'uitvoering'). De tijdelijke anti-kraak bewoners (en de daarbij betrokken organisatie) zijn op 28 september 2023 geïnformeerd dat zij tot 1 mei 2024 in het oude schoolgebouw kunnen blijven.

Bijlagen (Vertrouwelijk)

Bijlage 1: Grondexploitatie Damwâld Botkeskoalle (28-02-2024) - VERTROUWELIJK

Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Damwâld - Wenjen Botkeskoalle' (Verbeelding, Regels, Toelichting en bijlagen)
(openbaar)

Damwâld, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2024 / 2023-147393



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 5 maart 2024;

gelet op het bepaalde in de artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' vast te stellen (Bijlage 1);
2. De in de grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Damwâld – Wenjen Botkeskoalle' met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpDwWenjenBotke-ON01 gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
4. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Damwâld Botkeskoalle' te bekrachtigen (Bijlage 1).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering 26 maart 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

N.L. Agricola