

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2024 / 2023-147393
Raadsvergadering d.d. : 9 juli 2024
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : (Programma 5) Wenjen en Omjouwning
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : M. Ras
Onderwerp : Vaststelling grondexploitatie en bestemmingsplan De Frosk in De Westereen.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

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

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Westereen De Frosk' vast te stellen (Bijlage 1);
2. De in de grondexploitatie 'Westereen De Frosk' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
3. Het bestemmingsplan is om het bestemmingsplan 'De Westereen - Wenjen De Frosk' met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpWedefrosk-VA01 ongewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
4. Voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Westereen De Frosk' te bekrachtigen (Bijlage 1);
6. De financiële gevolgen middels de begrotingswijziging te verwerken (Bijlage 3).

Inleiding

Achtergrond

Aan de Sportloane in De Westereen, was in het verleden het openbare zwembad De Frosk gevestigd. Het zwembad is in 2022 gesloopt. Wat resulteert is een braakliggend gebied en een deels in onbruik geraakt parkeerterrein, tussen het woongebied van De Westereen en de sportvelden. December 2021 heeft het college besloten over te gaan tot een projectmatige aanpak van De Frosk, om te komen tot projectmatige aanpak voor en herontwikkeling tot woongebied, via een verkoopprocedure. Op 25 juli 2023 heeft het college alsnog besloten te kiezen voor het zelfstandig ontwikkelen van de Frosk-terrein voor starterswoningen en senioren en daarbij af te zien van verkoopprocedure onder de oude bestemming (niet wonen). Vervolgens heeft het college op 17 oktober 2023 een beslissing genomen over het inrichtingsplan voor deze locatie met de volgende besluitpunten:

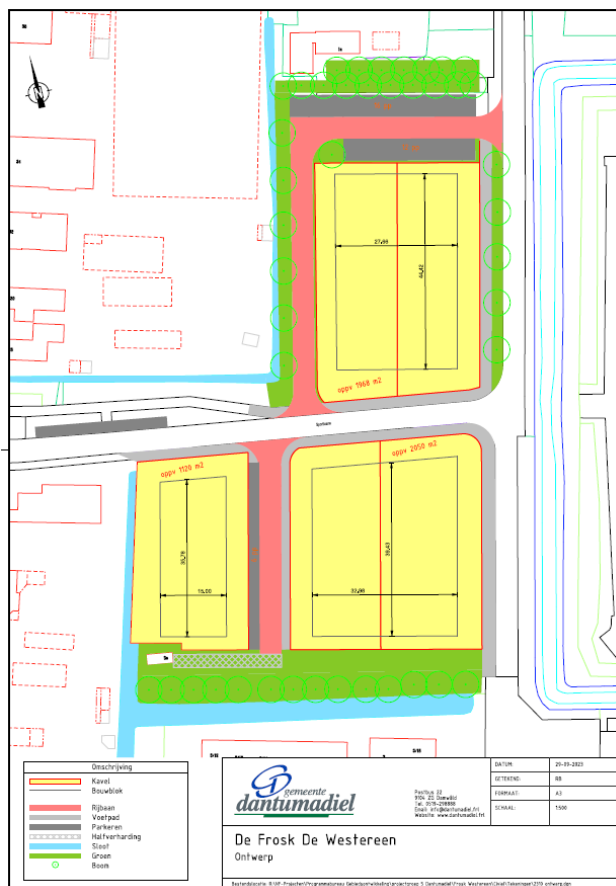
1. Het inrichtingsplan voor 'de Frosk' als vertrekpunt te hanteren voor de gebiedsontwikkeling naar wonen voor starters en senioren
2. In oktober het concept-bestemmingsplan laten maken voor deze inbreidingslocatie
3. In november 2023 een informatiebijeenkomst plannen voor de omwonenden/omgeving, waarbij ook de raadsleden welkom zijn
4. Te koersen op het via het college ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan in december 2023

Vervolgens is een (flexibel) bestemmingsplan opgesteld welke een basis zal bieden om in 2024 tot uitgifte en verdere ontwikkeling van het gebied te komen met oog voor ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. In lijn met collegebesluiten van 17 oktober 2023 en 25 juli 2023 schept het bestemmingsplan de ruimte voor woningen in het goedkope segment, waarbij naast zogenaamd 'rug aan rug woningen' ook een aantal seniorenwoningen mogelijk worden gemaakt. Binnen dit bestemmingsplan kan worden teruggegrepen op andere typen woningen als het resultaat van de nog in 2024 vorm te geven inschrijvingsprocedure dat noodzakelijk zou maken.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op dit plan. Wel is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in paragraaf 2.2 en 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan in verband met gewijzigde inzichten. Aanpassingen in de plantoelichting worden echter in juridische zin niet gezien als een 'gewijzigde vaststelling'. Slechts aanpassingen van de verbeelding en/of de planregels leiden tot een 'gewijzigde vaststelling'. Het bestemmingsplan kan nu dan ook (ongewijzigd) worden vastgesteld.

Het plan / De planopzet

Dit bestemmingsplan is nadrukkelijk flexibel van opzet en is opgesteld om de ontwikkeling van een woonprogramma op de locatie van het voormalig zwembad De Frosk in De Westereen mogelijk te maken. De locatie, bestaande uit het braakliggend terrein van het voormalig zwembad en het daarbij behorende parkeerterrein aan de overzijde van de Sportloane, biedt ruimte voor een nader in te vullen programma van 31 woningen. De gemeente zet in op een betaalbaar en levensloopbestendig aanbod, bij voorkeur in de vorm van rug aan rug woningen en woningen voor senioren. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de stedenbouwkundige kaders zijn vertaald naar bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woningbouw. Het plan gaat uit van bouwblokken, waarvan één op het noordelijk deel en twee op het zuidelijk deel. De gemeente zet hier in op een gemengd programma van betaalbare (koop)woningen voor starters en senioren. Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen de door de gemeente gestelde kaders, de uitwerking bij de ontwikkelaar te laten. De onderlegger voor het plan is weergegeven navolgende figuur.



Stedenbouwkundige planopzet

Geen vooraf bepaalde invulling

Met de flexibele planopzet van de bestemmingsregeling wordt gekozen voor een bestemmingsplan waarbij de beoogde bouwvorm niet van tevoren vastligt. Het plan kent een flexibele opzet, waarbij meerder bouwvormen, inclusief een rug-aan-rug concept tot de mogelijkheden behoort. Enkel de bouwmaten/ bouwhoogten, bouwvlak en maximaal aantal woningen zijn vooraf ingekaderd. Wat resulteert is een bestemmingsplan, geschikt voor een flexibele invulling.

Vooroverleg

Overlegpartners als provincie, waterschap en brandweer zijn in de afgelopen weken tijdig geïnformeerd over het voorgenomen bestemmingsplan. De provincie heeft hier met zoveel woorden kennis van genomen en tot op heden niet meer expliciet in dit vooroverleg gereageerd. Verder heeft het waterschap (via de digitale watertoets) kennis genomen van het feit dat hier bebouwing is gesloopt en reeds sprake is van een behoorlijk oppervlak verhard terrein, zodat er geen aanvullende watercompensatie van toepassing is.

Beoogd effect

Met het plan wil de gemeente ruimte bieden voor de realisatie van betaalbare (koop) woningen gericht op de doelgroepen starters en senioren welke aansluiten op de lokale behoefte. Op basis van dit bestemmingsplan kan in 2024 een inschrijving worden voor potentiële ontwikkelaars.

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 'De Westereen, Wenjen De Frosk' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat, zie hiervoor 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. Wel is er aanleiding om het plan ambtshalve te wijzigen. Het bestemmingsplan kan nu dan ook (ongewijzigd) worden vastgesteld.

3.2 Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in de toelichting

In verband met gewijzigde inzichten tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van dit bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.2 van de toelichting de volgende zin verwijderd: "Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen de door de gemeente gestelde kaders, de uitwerking bij de ontwikkelaar te laten." In paragraaf 2.3 worden daarom de volgende zinnen verwijderd: "De gemeente geeft de gronden uit aan een ontwikkelaar, op basis van een passende invulling. Daarbij worden ontwikkelaar uitgedaagd om met een stedenbouwkundig hoogwaardig, doch betaalbaar plan te komen."

3.3 Het (flexibele) plan houdt rekening met de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de opzet van het gebied. Met de toegestane bouwhoogten is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwmatten uit de omgeving. Met de omvang van de bouwvlakken is aangesloten bij de bouwmassa's van de bebouwing ten zuiden van de locatie, alhier is een behoorlijk woon-zorggebouw aanwezig. Verder is het bestemmingsplan nadrukkelijk flexibel gehouden. Zo zijn onder meer rug-aan-rugwoningen mogelijk gemaakt.

3.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke 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. Een nadere onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening is de te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet aan de orde, de kosten zijn anderszins verzekerd

Het plan wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Er is daarmee geen sprake van wettelijk kostenverhaal. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

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 De Frosk' 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. Deze grondexploitatie heeft een grondexploitatie met een positief resultaat van €9.929 voor de gemeente mogelijk. Voor de grondprijs is conform de Nota grondbeleid 2020-2023 uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Deze prijs is bepaald aan de hand van een taxatie van 15 juni 2022. Deze taxatie is op 16 mei 2024 voorzien van een markttechnische update. Binnen de bandbreedte van een marktconforme prijs is gekozen voor de laagste grondprijs in het licht van het sociale oogmerk van het plan.

Op basis van deze grondexploitatie kan de gemeente 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 het bouwrijp maken van de planlocatie kan aanbesteden. Deze financiële gevolgen worden middels een begrotingswijziging in de begroting verwerkt (Bijlage 3).

Ook dient opgemerkt te worden dat er geen planschaderisico analyse uitgevoerd is. Aan de oostzijde op circa 15 meter en aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een recreatiebestemming. Deze locaties worden niet in hun rechten aangetast. Daarnaast zal er geen tekort aan parkeerplaatsen ontstaan door het realiseren van woningen ter plaatse van het parkeerterrein. Voor de omliggende bestemmingen 'Centrum' en 'Bijzondere woondoeleiden' resulteert onderhavig bestemmingsplan in een planologische "winst" op deze locatie waarbij een recreatie- en verkeersbestemming (met alle mogelijke overlast van dien) komen te vervallen. Wel maakt het bestemmingsplan bebouwing mogelijk op het parkeerterrein. Ook is er 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%. Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt echter een minimale aftrek van 2% van de waarde van een onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Aangezien er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur en een ontwikkeling die past binnen ruimtelijke beleid dat al jaren gevoerd wordt, kan een drempelwaarde van 3 tot 5% worden gehanteerd.

Vervolg en planning

Na (positieve) besluitvorming is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de herontwikkeling van het gebied ter plaatse van het voormalige zwembad De Frosk, te realiseren.

Communicatie + Participatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Bijlagen (Deels vertrouwelijk)

Bijlage 1: Grondexploitatie 'Westereen De Frosk' (vertrouwelijk)

Bijlage 2: Bestemmingsplan 'De Westereen - Wenjen De Frosk' (Verbeelding, Regels, Toelichting en bijlagen) (openbaar)

Bijlage 3: Concept-begrotingswijziging (openbaar)

Damwâld, 11 juni 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 11 juni 2024;

gelet op het bepaalde in de artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4. Grondexploitatie;

Besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Westereen De Frosk' vast te stellen (Bijlage 1);
2. De in de grondexploitatie 'Westereen De Frosk' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen;
3. Het bestemmingsplan is om het bestemmingsplan 'De Westereen - Wenjen De Frosk' met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpWedefrosk-VA01 ongewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
4. Voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Westereen De Frosk' te bekrachtigen (Bijlage 1);
6. De financiële gevolgen middels de begrotingswijziging te verwerken (Bijlage 3).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 9 juli 2024.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Jonker, Margreet <m.jonker@dantumadiel.frl>
11/07/2024 12:03:36 CEST
ID: 8df283ab-769c-4d8e-9a89-12ecd0d24bc0
Auth: Scribble



M. Jonker

Signed By: Agricola, Klaas <k.agricola@dantumadiel.frl>
10/07/2024 16:35:30 CEST
ID: 8df283ab-769c-4d8e-9a89-12ecd0d24bc0
Auth: Scribble



N.L. Agricola