

AAN DE RAAD

**Datum behandeld
in college** 18 juni 2024

Datum agendering 11 juli 2024

Onderwerp Vaststelling
bestemmingsplan St.-
Annaparochie - Middelweg
west

Portefeuillehouder K. Arendz

**Behandelend
ambtenaar**

H. Mulder

E-mailadres

h.mulder@waadhoeke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting

Het voorliggende initiatief voorziet in het realiseren van 6 seniorenwoningen, 6 starterswoningen en 3 vrijstaande woningen. Het plan voorziet in de woonbehoefte en geeft uitvoering aan het gemeentelijk woningbouw-programma. Dit ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken

Voorstel

1. het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Middelweg West met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPStAnnaMiddelwW-VAS1 en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen

Aanleiding

Ten westen van St.-Annaparochie, aansluitend op het woongebied, ligt een kavel grasland achter een landelijk woonlint. Het plan is opgevat om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Het voorliggende initiatief voorziet in het realiseren van 6 seniorenwoningen, 6 starterswoningen en 3 vrijstaande woningen. Het plan voorziet in de woonbehoefte en geeft uitvoering aan het gemeentelijk woningbouw-programma. Daarmee ligt medewerking aan het opstarten van een planologische procedure voor de hand. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan is het juridisch kader dat deze ontwikkeling van 15 woningen mogelijk maakt.

Motivering

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan bevat de goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan is in nauwe afstemming tussen initiatiefnemer en de vertegenwoordigers van de gemeente Waadhoeke tot stand gekomen. De groene invulling in het overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijk gebied en de inpassing van het gehele plan in de bestaande groenstructuur én de aansluiting op bestaande verbindingen maakt dat het plan zich voegt in zowel de stedenbouwkundige structuur van St.-Annaparochie als in de landschappelijke structuur van het buitengebied.

Het geldende welstandskader voorziet niet in deze ontwikkeling, daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat de beleidsregels voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen voor deze locatie en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota 'Welstandsnota Waadhoeke 2022'.

1.2 Het project is in lijn met de Woonvisie en voldoende onderscheidend t.o.v. andere initiatieven

In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd. De woonvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek. Daaruit blijkt dat tot 2025 er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten is. De gemeente nodigt in de Woonvisie (lokale) ontwikkelaars en corporaties uit bij te dragen aan het voorzien in deze behoefte. De beoogde invulling met 6 seniorenwoningen, 6 starterswoningen en 3 vrijstaande woningen is passend in de huidige vraagbehoefte op de woningmarkt in St.-Annaparochie. Momenteel worden ook op andere locaties in St.-Annaparochie woningbouwlocaties ontwikkeld. Zo zijn de locaties St.-Annaparochie Zuidwest, appartementencomplex aan de Beuckelaerstraat en Stadhoudersweg 65A in verschillende fasen van ruimtelijke ontwikkeling. Deze ontwikkellocatie aan de Middelweg West is qua woningtypologie en beoogde doelgroep een gewenste aanvulling op de hiervoor benoemde ontwikkellocaties.

1.3 De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het college treft de voorbereidingen daartoe. De raad is over de voorbereiding geïnformeerd met een raadsmemo.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Met de ontwikkelaar is vooraf een overeenkomst gesloten in verband met onder meer het treffen van openbare voorzieningen. De gemeenteraad kan er dan van afzien om een exploitatieplan vast te stellen omdat het verplichte kostenverhaal daarmee voldoende verzekerd is. Uit oogpunt van het wettelijk verplichte kostenverhaal is er met de initiatiefnemer ook een overeenkomst gesloten voor het verhalen van eventuele planschade.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht

Het ontwerpbestemmingsplan is nog ter visie gelegd vóór 1 januari 2024 en valt daarmee onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet en wordt op grond daarvan nog afgedaan onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening alsook de overige wetgeving zoals die gold vóór 1 januari 2024.

1.2 Een aanvankelijk ingediende zienswijze is ingetrokken

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. Initiatiefnemer heeft samen met de ecooloog met de indiener een gesprek gehad. Daarbij heeft uitleg plaats gevonden wat betreft de ecologische aspecten binnen het plangebied. De zienswijze is na deze uitleg ingetrokken.

Alternatieven

n.v.t.; er is sprake van een zorgvuldig uitgewerkt stedenbouwkundig concept, waarbij aansluiting is gezocht bij de naaste omgeving én waarbij aansluiting is gezocht bij de huidige vraagbehoefte op de woningmarkt in St.-Annaparochie.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, zal dit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dat wordt elektronisch bekend gemaakt. Binnen deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan daags na de afloop van de beroepstermijn in werking.

Participatie

Het plan tot functiewijziging is tot stand gekomen op initiatief van aanvrager. Aanvrager heeft zijn plannen vooraf toegelicht. Ambtelijk is er ook voldoende overleg geweest over de aanvraag. Ook is er voldoende samenspraak met de buurt geweest over uitgangspunten en enkele details over de uitvoering van het plan.

Financiën

Voor de gemeente vloeien uit de vaststelling van het bestemmingsplan geen kosten voort. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. Daarnaast is er in verband met het wettelijk verplicht kostenverhaal vooraf een ontwikkelovereenkomst gesloten. Kosten voor het treffen van openbare voorzieningen en de vergoeding van kosten voor ambtelijke uren worden daarmee verhaald. Een planschadeverhaalsovereenkomst maakt daar ook onderdeel van uit.

De gemeente ontvangt daarnaast leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot vaststelling van het bestemmingsplan.

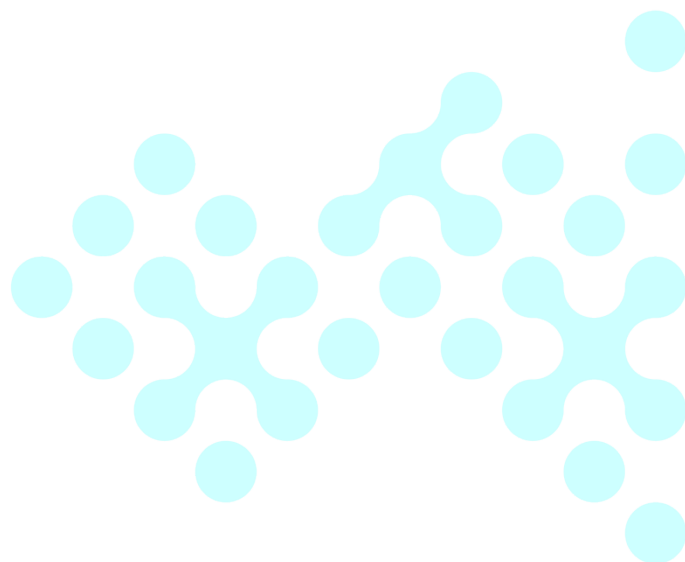
Bijlagen

Bijlage 1: het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Middelweg West

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-199433

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18 juni 2024;

B E S L U I T

1. het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Middelweg West met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPStAnnaMiddelwW-VAS1 en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 11 juli 2024,



_____, voorzitter

_____, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.