

GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering : 26 mei 2016

Punt : 11

Onderwerp : **Vaststelling BP Woonvelden Deinum-Oost (Gebiedsontwikkeling Fase 2)**

Portefeuillehouder : L. Pen

Afdeling : Romte

Vragen bij : G. Rouwenhorst

Voorstel

Bestemmingsplan Woonvelden Deinum-Oost (Gebiedsontwikkeling Fase 2) gewijzigd vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan dat de planologische basis is voor de bouw van woningen aan de noordoostelijke rand van Deinum heeft als ontwerp ter inzage gelegen en is nu gereed voor vaststelling.

Voorontwerp-bestemmingsplan

In het kader van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn geen reacties ingediend. De Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân hebben wel gereageerd; op pagina 51-55 van het ontwerp-plan (bijlage 1) zijn deze reacties verwoord en is aangegeven hoe ze zijn verwerkt in het plan. De Gasunie heeft ook gereageerd met de mededeling dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

In de slag van voorontwerp naar ontwerp is het plan verder uitgewerkt, geconcretiseerd en vervolmaakt. Het gaat vooral om de stedenbouwkundige schets, waarbij zaken als de loop van de wegen en trottoirs en de parkeervoorzieningen zijn ingetekend en bestemd en de grens tussen publiek/openbaar en privaat/uitgeefbaar is bepaald. De uiteindelijke schets vindt u in het ontwerp-bestemmingsplan als bijlage 1. Ook is de vertaling gemaakt naar de regels (voorschriften) in het bestemmingsplan, zowel voor wat betreft de bouwbepalingen (hoogtes, rooilijnen en dergelijke) als de woningtypologie. Als uitgangspunt is verder opgenomen dat er aansluitend ontwikkeld wordt: geen her en der verspreide uitgegeven kavels, maar zoveel mogelijk een organische ontwikkeling. Dit sluit ook aan bij de door de provincie gemaakte opmerkingen.

Aanverwante documenten

Zoals u bekend dient vòòr de vaststelling van het bestemmingsplan een geurverordening vastgesteld te worden. Deze staat daarom eveneens ter vaststelling op de agenda van uw raad.

Het nu vast te stellen bestemmingsplan is de planologische basis voor het bouwrijp maken van het gebied. Voordat dit in praktische zin mogelijk is zal eerst het nieuwe sportcomplex gereed moeten zijn en het zal dan ook niet eerder dan medio 2017 zijn dat er werkelijk gebouwd kan worden. Dat geeft niet alleen de gelegenheid om op een zorgvuldige wijze kavels te gaan uitgeven, maar ook om een beeldkwaliteitsplan op te stellen, met per deelgebied specifieke aandachtspunten voor de beeldkwaliteit en toetsingskaders voor welstand. Dit plan zal te zijn er tijd aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Ontwerp-bestemmingsplan

Vanaf 18 januari 2016 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder de ingediende zienswijzen, met daarop de voorgestelde reactie.

Zienswijzen van mevrouw M. Prins en de heer W. Bos, Sportleane 18 9033 WZ Deinum

De zienswijzen zijn gedateerd 26 februari 2016, ingekomen 1 maart 2016 en daarmee ontvankelijk.

1. Indieners zijn blij met de groene bufferzone en de bijbehorende groen-bestemming die tussen het meest westelijk gelegen woonveld en hun perceel komt. De afspraken die daarover op voorhand gemaakt zijn komen echter niet allemaal terug in het ontwerp-bestemmingsplan;
2. Binnen de bestemming groen zijn ook parkeerplaatsen, wegen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterberging en –huishouding mogelijk. Die horen daar niet thuis;
3. De in de groene buffer aan te brengen beplanting moet daar ook blijven staan;
4. De eerder besproken mogelijkheid voor de bewoners van de Sportleane 18, 20 en 22 om een aantal meters grond aan de achterzijde van hun perceel bij te kopen moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd;
5. Graag lichtvervuiling door straatverlichting in deze zone voorkomen;
6. De onderbouwing voor de behoefte aan de maximaal toe te voegen 50 woningen ontbreekt. In het plan wordt verwezen naar een behoefte van 30 woningen, iets dat ook de provincie Fryslân onderschrijft. 25 tot 30 woningen zou daarom voldoende moeten zijn.

Ad 1.

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante bepalingen worden opgenomen; zie hieronder.
De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 2.

In de omschrijving van artikel 3 van de Regels (de bepalingen die horen bij de bestemming Groen) zijn de min of meer standaard-bepalingen opgenomen. Een groene invulling is de hoofdfunctie en daaraan ondergeschikt zijn andere zaken als paden, parkeerplaatsen en openbare nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen voor de waterhuishouding mogelijk. Voor deze specifieke groene buffer wordt de omschrijving aangepast. De mogelijkheid om er een pad door heen te leggen blijft bestaan, evenals de mogelijkheid voor openbare nutsvoorzieningen. Bij dat laatste moet gedacht worden aan elektriciteitskastjes, sloten en dergelijke. De mogelijkheid binnen deze bestemming parkeervoorzieningen aan te leggen worden geschrapt. In het schetsplan (de stedenbouwkundige schets) die in bijlage 1 van het ontwerp-bestemmingsplan is te zien dat er aan de oostzijde van de groene buffer een aantal parkeerplaatsen in de lengterichting zijn opgenomen. Deze worden toegevoegd aan de bestemming Verkeer – Verblijf en uit de bestemming Groen gehaald. Op deze manier kunnen deze vijf parkeerplaatsen wel worden aangelegd, maar zijn in de groene buffer geen parkeervoorzieningen mogelijk.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het plan.

Ad 3. In artikel 3 van de Regels zal een zogenaamde instandhoudingsbepaling worden opgenomen, waarin bepaald wordt dat het aan te planten groen ook in stand gehouden moet worden, behoudens regulier onderhoud. Op de Verbeelding zal bij deze groenstrook de aanduiding “specifieke vorm van groen – hoogopgaand” worden toegevoegd.

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het plan

Ad 4.

Op zichzelf horen privaatrechtelijke afspraken als deze niet in een bestemmingsplan thuis en ook binnen de bestemming Groen is het gebruik als achtertuin mogelijk. Nu nog niet geheel duidelijk is wie van de betrokken bewoners belangstelling heeft voor een strook grond en om hoeveel grond het gaat blijft de bestemming Groen zoals voorgesteld in stand. In 2017 is de herziening van het bestemmingsplan Deinum

(bestaande dorp) voorzien en dan kan naar bevind van zaken worden gehandeld, bijvoorbeeld door particulier verworven stroken bij de woonbestemming (onbebouwd) te voegen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 5.

Lichtvervuiling is voor het bestemmingsplan niet relevant. Wel is het aannemelijk dat er in een groene buffer geen straatverlichting wordt aangebracht. Hieraan zal in de nadere uitwerking en uitvoering van het plan aandacht worden besteed.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad 6.

In de Gebiedsontwikkeling Deinum-oost is voorzien in een volledig nieuwe dorpsrand aan de noordoost- en oostzijde van het dorp. Daarin is een ruimtelijke reservering gemaakt voor onder meer woningbouw, in te vullen in drie zogenaamde woonvelden, met een totale capaciteit van maximaal 50 woningen. Die 50 woningen zijn geen doel op zich; het gaat er om dat gelet op de inrichting van het gebied de mogelijkheid bestaat woningen te bouwen, met een maximum van 50. De uitgifte van de kavels zal gebeuren door de gemeente, zonder inmenging van of verplichting aan projectontwikkelaars, en deze zal daarbij zorgvuldig te werk gaan. Dat betekent dat niet lukraak en verdeeld over de woonvelden kavels uitgegeven zullen worden. Een uitgifte en ontwikkeling vanuit het bestaande dorp naar het oosten is het uitgangspunt. Overigens betekent dit niet dat eerst het ene en dan het andere woonveld zal worden ontwikkeld. De woonvelden hebben alle drie een eigen karakter en woonmilieu en voorzien in een eigen behoefte. Binnen de woonvelden zal echter een zorgvuldige uitgifte plaatsvinden. Voor wat betreft de verwachte behoefte: wij zijn ons bewust van een krimpscenario voor de gemeente als geheel. Voor Leeuwarden wordt echter een groei verwacht en gelet op de ligging dichtbij en de goede verbindingen met Leeuwarden zien wij voor Deinum dan ook goede mogelijkheden. Overigens is de onderbouwing voor de maximaal toe te voegen 50 woningen wel degelijk in het bestemmingsplan opgenomen en wel in paragraaf 2.3.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijzen van T. Hofman, Pypsterhûf 24, 9033 XM Deinum

De zienswijzen zijn gedateerd 4 februari, ontvangen 5 februari 2016 en zijn daarmee ontvankelijk

7. Dit bestemmingsplan komt te betiid; earst moat de proseduere en de diskusje oer it bestemmingsplan foar de fytsbrêge by Deinum útiten wêze. It moat earst fêst stean en bekrêftige wurde troch de Rie fan Steat hoe 't it komt mei de fytsbrêge. Dêrnei kin der praat wurde oer it bestemmingsplan foar de wengebieden;
8. As ekstra ynformaasje: ek oangeande de fytstunnel ûnder de Hendrik Algrawei troch kin op it stuit noch net besletten wurde. As de Rie fan Steat beslút dat de fytsbrêge der by Deinum komme moat dan sil der gjin nije brêge by Ritsumasyl komme en kinne de sinten foar de fytstunnel better yn de nije fytsbrêge by Deinum stutsen wurde;
9. Faaks leit it bestemmingsplan foar de wentebou te ticht op de agraryske bebouwing. Dat sil potinsjele bewenners tsjinhâlde om harren dêr te setten fral troch de risiko's fan sûnens dy 't hja dêr rinne kin.

Ad 7.

De rie fan Menameradiel hat in nijere taljochting en ûnderbouwing makke foar de fytsbrêge by Deinum en hat dizze op 21 april tastjoerd nei de Rie fan Steat De rie hat hjirmei útsprutsen der it folste betrouwen yn te hawwen dat de diskusje útiten is en dat de fytsbrêge by Ritsumasyl komt. Dêrom stiet der neat yn it paadde om dit bestimmingsplan foar de wenningbou by Deinum fêst te stellen.

De sjenswiizen wurde sûnder grûn beskôge en liede net ta oanpassing fan it plan.

Ad 8.

De bou fan de fytstunnel ûnder de Hendrik Algrawei by Boksum is planologysk mooglik makke yn it bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Deinum-oost, fase 1. Ek is der in omjouwingsfergunning ferliend en sil de bou meikoarten útein sette.

De sjenswiizen wurde sûnder grûn beskôge en liede net ta oanpassing fan it plan.

Ad 9.

De ôfstân tusken de wenningen en de agraryske bebouwing foldocht oan de noarmen. Foar melkfeebedriuwen jildt de noarm fan 50 m. tusken bedriwsbebouwing en wenten; dêr wurdt rom oan foldien. Op sa'n 225 m. ôfstân fan de nije wenningbou sit in geitehâlderij. Mei it fêststellen fan de Geurvisie en Geurverordening Menameradiel wurdt ek foldien oan de noarmen dy't jilde foar de ynfloed fan sa'n agrarysk bedriuw op wentebou.

De sjenswiizen wurde sûnder grûn beskôge en liede net ta oanpassing fan it plan.

Zienswiizen van Gedeputeerde Staten van Fryslân

De zienswiizen zijn gedateerd 26 februari 2016, ontvangen 3 maart 2016 en zijn daarmee ontvankelijk.

10. Op grond van artikel 2.1.3. van het Barro moet rekening gehouden worden met een vrijwaringszone in een bestemmingsplan. Artikel 3.3. lid 2 van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 geeft aan dat deze zone tenminste 25 m. dient te zijn. In het bestemmingsplan is een zone aangehouden van 20 m. Dit is te weinig.

Ad 10.

In eerder overleg met de vaarwegbeheerder was de Vaarwegverordening 2014 nog niet van kracht en is een afstand van 20 m. overeengekomen. Na ontvangst van deze zienswijze is nogmaals afgestemd met de provincie Fryslân en is bevestigd dat in dit geval de afstand van 20 m. aangehouden kan blijven worden.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve aanpassingen

11. Tijdens de terinzagligging heeft de Brandweer in een schriftelijke reactie op het plan laten weten dat zij tijdens de inrichtingsfase graag betrokken worden bij de situering van brandkranen. Deze opmerking wordt meegenomen in de verdere uitwerking en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
12. Daarnaast heeft tijdens de terinzagligging een gesprek plaatsgevonden met woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland. Zij willen graag zeven huurwoningen bouwen in woonveld 3, het noordwestelijke woonveld. In verband met een optimale verkaveling hebben zij in dat gesprek verzocht de bepaling als opgenomen in de Regels onder 6.2.2. onder c. zodanig te wijzigen dat het maximaal aaneen te bouwen woningen niet tot vier wordt beperkt en er bijvoorbeeld ook één rij van zeven woningen kan worden gebouwd. Aangezien hier geen ruimtelijke bezwaren tegen zijn wordt deze bepaling aangepast.
13. In artikel 6.2.1. onder b. is opgenomen dat woonveld 1 van west naar oost wordt ontwikkeld. Het plan bevat geen regel om van deze bepaling af te wijken en dat kan in sommige gevallen tot knelpunten leiden. Er wordt dan ook een regeling aan het plan toegevoegd waarmee in voorkomende gevallen binnenplannen met een lichte procedure om omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de genoemde bepaling.

Voorstel

Met verwijzing naar het bovenstaande stellen wij u voor:

De regels als volgt aan te passen:

- a. Artikel 3.1 lid d (parkeervoorzieningen binnen de bestemming Groen) te schrappen;
- b. Aan artikel 3 (bestemming Groen) toe te voegen dat hoogopgaand groen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van groen – opgaand” wordt gerealiseerd en dat dit groen in stand gehouden wordt;
- c. Aan Artikel 6 lid 2.2 (hoofdgebouwen binnen de bestemming Woongebied) een bepaling toe te voegen waarmee afgeweken kan worden van de bepaling: “ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 3” worden de hoofdgebouwen vrijstaand, halfvrijstaand of in rijen van maximaal vier aaneen gebouwd”;
- d. Artikel 6 (bestemming Woongebied): toevoegen van een bepaling waarmee afgeweken kan worden van artikel 6.2.1. onder b.

De verbeelding als volgt aan te passen:

- e. Het aanpassen van het bestemmingsvlak Groen aan de westzijde van het plangebied, zodanig dat een strook aan de zuidoostzijde wordt toegevoegd aan de bestemming Verkeer – Verblijf.

Menaam, 3 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Menameradiel,
de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Probleemstelling

Argumenten

Kanttekeningen

Aanpak/organisatie

Financiën

Juridische grondslag

Communicatie

Bijlagen