



G e m e e n t e M e n a m e r a d i e l

Beleidsnotitie incidentele woningbouw

Inhoud:

Notitie

Menaldum/Leeuwarden
plannummer: 148000017
december 2000

Vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 25 januari 2001, punt 9.

INHOUD

1. INLEIDING	2
2. ACHTERGRONDEN VAN HET NIEUWE BELEID.....	3
3. BELEID	4
3.1 WAAR WEL NIEUWE WONINGEN (ZIE DE BIJBEHORENDE KAART)	4
3.2 WAAR GEEN NIEUWE WONINGEN.....	6
4. CONCLUSIE.....	7
5. ZIENSWIJZEN.....	8

1. Inleiding

De voorliggende beleidsnotitie geeft aan wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van incidentele woningbouw. De notitie verwoordt de handelwijze bij aanvragen voor het bouwen van een woning (anders dan vervangende nieuwbouw) buiten de reguliere uitbreidingen, waarbij een wijziging van het bestemmingsplan is vereist.

De reden om deze notitie op te stellen is als volgt. Tot nu toe is het zo dat bij ieder verzoek om op een open plek te bouwen een afzonderlijke afweging wordt gemaakt. Ruimtelijke, planologische en milieuhygiënische factoren bepalen of op deze open plekken een woning kan worden gerealiseerd. Op deze wijze zijn middels artikel 19-procedures in de afgelopen jaren op meerdere plaatsen woningen gebouwd.

De mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad zijn in Menaldumadeel inmiddels sterk ingeperkt. In de nieuwe situatie, waarbij harde grenzen gelden voor de groei zowel vanuit het provinciale toezicht als vanuit de afspraken in stadsgewestelijk verband, ontstaat behoefte aan een andere toetsingsachtergrond voor incidentele woningbouw. De mogelijkheden voor woningbouw zijn dusdanig beperkt en de in voorraad zijnde bouwgrond is dusdanig groot, dat wij uiterst terughoudend willen zijn bij het toestaan van incidentele woningbouw.

De voorliggende beleidsnotitie geeft aan:

- in welke beperkte gevallen wel toestemming zou kunnen worden gegeven voor incidentele woningbouw en onder welke voorwaarden;
- waarom in de overige gevallen geen medewerking wordt verleend.

Er is daarbij tevens een relatie met de wijziging van de W.R.O. (3 april 2000). Eén van de belangrijkste onderdelen van de wijziging betreft de artikel 19-vrijstellingen. In de gewijzigde opzet zal ook de weigering van een artikel 19 W.R.O.-procedure een goede motivering vragen.

2. Achtergronden van het nieuwe beleid

In 1994 zijn tussen de gemeente Menaldumadeel en de provincie Fryslân afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 1995-2005. Wij zouden in deze periode 500 woningen mogen bouwen, of te wel 50 woningen per jaar. Op basis van deze afspraken hebben wij plannen ontwikkeld voor woningbouw. Deze plannen gaan uit van grotere uitbreidingen bij Dronrijp en Menaldum. Daarnaast gingen de plannen uit van beperkte, meer incidentele bouw mogelijkheden in de overige dorpen, met uitzondering van Marssum en Engelum waar om milieureden geen woningbouw kan worden gerealiseerd.

Vanaf het uitbrengen van de zogenaamde richtgetallen voor woningbouw in 1997 heeft de provincie een strak verstedelijkings-beleid gevoerd. Uitbreiding van woongebieden in de provincie wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de vijf stedelijke ontwikkelings-gebieden en de regionale centra, met als doel de open gebieden en de daar aanwezige kwaliteiten te behouden. Dit beleid is verder verscherpt in de nota *Wenjen yn Fryslân*. Het provinciale richtgetal voor de periode 1999-2010 geeft maar een capaciteit van 258 woningen aan. Dit betekent dus een halvering van de trend die in 1994 is afgesproken. In dat kader zijn de gemeenten in het stadsgewest Leeuwarden overeengekomen dat uitvoering zal worden gegeven aan de wens van de provincie de woningbouw binnen het richtgetal te faseren. Dit gebeurt om Leeuwarden de kans te geven om de achterstandssituatie die ze heeft, te kunnen inlopen. Dit betekent dat de buurgemeenten tijdelijk op de "rem" gaan staan, waarna de gehele situatie in het stadsgewest opnieuw zal worden geëvalueerd. De afspraken over de onderlinge verdeling van de woningbouw zijn vastgelegd in het zogenaamde OKL II-verband en in de vergadering van 18 november 1999 door de raad geaccordeerd.

Naast absolute beperkingen in de zin van de richtgetallen voor woningbouw, gelden er dus bovendien voor de gronduitgifte ongunstige faseringsafspraken. Ook is het zo dat de provincie bij de toetsing van plannen steeds stringenter toeziet op de groei van de woningvoorraad. De feitelijk gerealiseerde aantallen inclusief inbreidingslocaties, tweede dienstwoningen en dergelijke zijn bepalend voor wat wij mogen bouwen. Met andere woorden, iedere woning telt; ook de woning die op een incidentele open plek in een bebouwingslint wordt gebouwd.

3. Beleid

Vanwege de in hoofdstuk 2 genoemde achtergronden dient het toekomstige beleid ten aanzien van incidentele woningbouw uiterst terughoudend te zijn. In het voorliggende hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag waar wel en waar geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden.

3.1 Waar wel nieuwe woningen (zie de bijbehorende kaart)

Nieuwe woningen kunnen gerealiseerd worden in de uitbreiding Dronrijp Fûgellân en Menaldum de Boech. Daarnaast is er in een beperkte capaciteit voorzien in de dorpen Beetgum, Beetgumermolen, Berlikum, Boksum, Deinum, Engelum en Wier (zie het bijbehorende schema gewenste woningbouw in de periode 1999-2010 op de uitbreidingslocaties).

PLANNEN	1999-2002	2003-2004	2005-2006	2007-2009	Totaal	geen uitvoering mogelijk van:
Beetgum	0	5	5	5	15	
Beetgumermolen	12	2	0	0	14	
Berlikum	15	0	0	0	15	
Blessum	0	0	0	0	0	
Boksum	0	5	0	0	5	7
Deinum	11	0	0	0	11	74
Dronrijp	112	0	0	0	112	66
Engelum	2	0	0	0	2	
Marssum	0	0	0	0	0	
Menaldum	0	24	24	30	78	28
Schingen	0	0	0	0	0	
Slappeterp	0	0	0	0	0	
Wier	2	2	2	0	6	
Totaal	161 (138)	38 (34)	31 (34)	35 (52)	258 (258)	175

Bron: concept-woonplan, gemeente Menaldumadeel
() = cijfers op grond van OKL-akkoord

Nieuwe woningen kunnen eveneens worden gerealiseerd als bedrijfswoning op de in de gemeente voorkomende of in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen. In de bestemmingsplannen voor deze terreinen wordt de bouw van een bedrijfswoning vaak via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De criteria betreffen doorgaans uitsluitend de aanvaardbaarheid van dergelijke woningen uit het oogpunt van milieu.

In de plannen die nog in ontwikkeling zijn (met name bedrijventerrein Menaldum) zal in ieder geval de bepaling worden opgenomen dat alleen dan vrijstelling voor de bouw van een bedrijfswoning zal worden verstrekt indien de noodzaak voor permanent toezicht wordt aangetoond.

Nieuwe woningen kunnen onder voorwaarden tevens gerealiseerd worden als tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. In het concept-bestemmingsplan Buitengebied is een vrijstelling voor tweede bedrijfswoningen opgenomen. De vrijstelling wordt alleen verleend indien de noodzaak en de levensvatbaarheid van het agrarische bedrijf is aangetoond. Bij de beoordeling worden de richtlijnen welke zijn verstrekt door LNV in de notitie *Microplanologie* in acht genomen.

In het concept-bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het overige geen bouwmogelijkheden opgenomen.

Nieuwe woningen zijn mogelijk in geval van vervangende nieuwbouw. Dit kan op een incidentele plek voorkomen (een woning op de plek van een af te breken woning). Er zijn echter ook plekken in de gemeente waar meer structureel sprake zal zijn van afbraak.

In deze zogenaamde herstructureringsgebieden zijn woningen aanwezig die niet meer voldoen aan de huidige vraag en kwaliteitseisen op de woningmarkt. Dit geldt bijvoorbeeld voor Berlingahiem in Berlikum.

Een andere vorm van herstructurering kan optreden bij bedrijven of bedrijventerreinen. Het gaat dan om situaties waarin, om milieu- of ruimtelijke redenen, een functieverandering naar wonen gewenst is. In het concept-woonplan worden de locaties De Polle in Berlikum en locatie De Jong in Beetgum bijvoorbeeld als een dergelijke locatie genoemd.

Het aantal te bouwen woningen dient in dergelijke gebieden niet ten laste te worden gebracht van het reguliere aantal als genoemd in tabel 3.1, doch ten laste van de zogenoemde "knelpuntenpot". Het betreft hier lokale knelpunten die niet binnen het reguliere woningbouwprogramma zijn onder te brengen.

De voorliggende beleidsnotitie wil echter in algemene zin de ruimte open houden om in geval van milieuhinderlijke of ruimtelijk storende bedrijfsfuncties een functiewijziging naar wonen open te houden. De randvoorwaarden zijn als volgt:

- de bedrijfsfunctie is in milieuopzicht een ernstig probleem voor zijn omgeving en/of
- de bedrijfsfunctie of voormalige bedrijfsfunctie heeft een uiterlijke verschijningsvorm die ernstig afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving;
- de te projecteren woonfunctie biedt mogelijkheid de milieu- en/of ruimtelijke problemen op te lossen;
- woningbouw is planologisch (ruimtelijk, milieuhygiënisch en in verhouding tot omliggende functies) inpasbaar.

3.2 Waar geen nieuwe woningen

In alle gevallen die niet onder paragraaf 3.1 zijn genoemd, zal de gemeente aanvragen voor de bouw van een nieuwe woning afwijzen.

De redenen hiervoor zijn samengevat:

- de gemeente heeft nog maar zeer beperkte bouwmogelijkheden (zie hoofdstuk 2);
- de gemeente heeft nog meer dan voldoende grond in handen om die bouwmogelijkheden te realiseren;
- ieder incidenteel te bouwen woning wordt van het te bouwen aantal in de nieuwbouwgebieden afgetrokken.

Met het vaststellen van de voorliggende notitie door de gemeenteraad wordt het beschreven beleid uitgangspunt. Eventuele eerder verleende vrijstellingen voor de bouw van een incidentele woning van voor de vaststellingsdatum van de notitie, vormen geen motief meer voor het toestaan van woningbouw op vergelijkbare locaties.

4. Conclusie

Als conclusie kan worden aangegeven dat wij buiten de in paragraaf 3.1 genoemde gevallen geen medewerking verlenen aan het bouwen van woningen middels een artikel 19-procedure.

Met deze notitie wordt voorzien in een goede motivering voor het afwijzen van bouwaanvragen voor nieuwe woningen anders dan de in paragraaf 3.1. aangegeven gevallen.

5. Zienswijzen

De ontwerp-beleidsnotitie heeft van 2 tot en met 30 november 2000 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gehad zijn of haar zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. Op 30 november 2000 is een tweetal reacties ontvangen.

Een van de gezamenlijke bewoners van de Sânwai te Menaldum en een van de Stichting Berlikumer Belangen (SBB).

De eerste reactie richt zich tot de locatiekeuze van woningbouw ten zuiden van Menaldum en bedrijven ten noorden van Menaldum. De bewoners zouden graag zien dat deze locatie omgedraaid zouden worden.

In dit verband wordt verwezen naar de eerste alinea onder Inleiding waarin wordt gesteld dat deze notitie aangeeft wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van incidentele woningbouw. Het gaat in deze dan ook niet om het maken van keuzes van woningbouw- dan wel bedrijvenlocaties, doch om de bouw van een incidentele woning. Geconstateerd moet worden dat deze zienswijze geen aanleiding vormt de notitie op enig punt bij te stellen.

De zienswijze van SBB is gericht op de mogelijke bouw van bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied Berlikum. Ook deze zienswijze geeft geen aanleiding de notitie aan te passen, omdat deze zienswijze voorbij gaat aan de doelstelling.