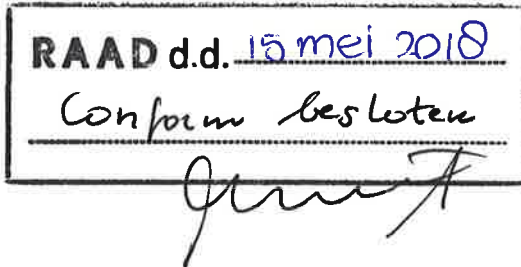


Aan de raad



Raadsvergadering: 15 mei 2018

Agendapunt: 8

Onderwerp: bestemmingsplan Droomwonen Opende

Status: besluitvorming, enkelvoudige behandeling

Grootegast, 4 mei 2018

Samenvattend advies

Wij stellen u voor om het ontwerp-bestemmingsplan "Droomwonen Opende" met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het gestelde in onderhavig advies.

Inleiding

In Opende bestaan plannen om op het perceel Provincialeweg 67 het project Droomwonen te realiseren: een tweetal woongebouwen met daarin maximaal 17 woningen met daarnaast een bijzonder woonvorm met maximaal 8 wooneenheden. Op een perceel gelegen aan de Verbindingsweg, achter Provincialeweg 69 staat de daarbij behorende parkeerplaats gepland. De initiatiefnemers hebben de plannen zelf gepresenteerd en gecommuniceerd met het dorp en de direct omwonenden. Aan de gemeente de taak om het planologisch kader te verzorgen waarop planrealisatie dan mogelijk is. Hiertoe heeft met ingang van donderdag 22 februari 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Droomwonen Opende" ter inzage gelegen voor de duur van 6 weken. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er is 1 zienswijze ontvangen. Onderstaand een samenvatting en een voorgestelde reactie.

Zienswijze

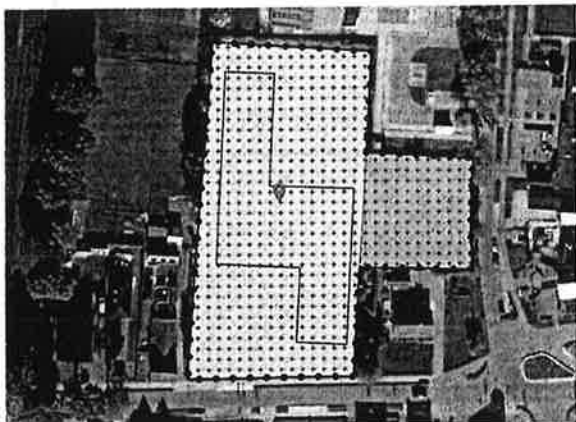
Samenvatting zienswijze

Ten eerste wordt uitgesproken dat er positieve waardering uitgaat naar het plan en de initiatiefnemers. Echter, als directe burens wordt wel een vrees uitgesproken voor de effecten van de plannen op het woongenot. In het bijzonder de effecten van de parkeervoorziening achter de woning. Daar waar nu rust en privacy kan worden gevonden in de achtertuin, staat deze zelfde rust en privacy onder druk met de nieuwe parkeervoorziening. Ook bestaat de vrees dat deze parkeervoorziening een (semi-) openbaar karakter gaat krijgen. Gevraagd wordt daarom om tijdige en goede maatregelen op de erfgrans op initiatief van de planmakers en voor kosten van het project. Verzoek is dit te doen voorafgaande aan alle werkzaamheden.

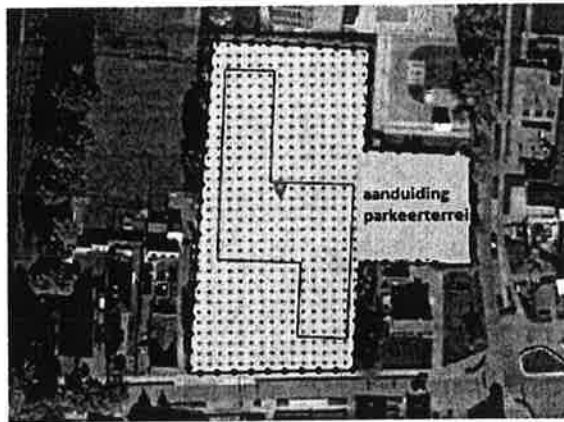
Reactie zienswijze

Het is goed te constateren dat het plan positief wordt ontvangen door de directe burens. Er kan voorts begrip worden opgebracht voor de zorg die wordt uitgesproken voor de effecten van het plan met betrekking tot de aspecten rust en privacy. De zienswijze vraagt om heel praktische oplossingen die niet zo zeer thuis horen in het bestemmingsplan. Er is daarom contact gezocht met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer. Uit dit contact werd duidelijk dat er vanuit initiatiefnemers al over deze zorgen met de burens is gesproken. Er is toegezegd dat in de basis een eenduidige nette groene erfafscheiding wordt meegenomen bij de realisatie van het project. In een nader overleg tussen de initiatiefnemers en de burens zal dit verder vorm moeten krijgen. De bereidheid is er om hierin tot een goede oplossing te komen. Het wordt echter niet wenselijk geacht om nieuwe beplanting al voorafgaand aan het gehele project aan te brengen, wetende dat er tot die zelfde erfgrans nog tal van inrichtingswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Vanuit initiatiefnemers wordt daarom voorgesteld om tijdens de planrealisatie een tijdelijke maatregel te treffen teneinde de privacy voldoende te kunnen borgen voor de burens. De definitieve erfafscheiding kan dan worden meegenomen bij de totale terreininrichting.

Tevens is met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer gesproken over de vrees over het karakter van de parkeervoorziening. Door haar is aangegeven dat de parkeerplaats expliciet is bedoeld voor de bewoners en hun bezoekers. Bezoekers van de omliggende openbare voorziening horen en mogen hier niet parkeren. Het terrein zal derhalve van een ander karakter zijn dan de burens vrezen. Wel moet worden onderkend dat de bestemming "verkeer-parkeren" de theoretische mogelijkheid biedt om het terrein te laten worden tot een openbare parkeerplaats. Terwijl bedoeld is het een onderdeel van het woonerf van "Droomwonen" te laten zijn. Dit kan worden ondervangen, door het parkeerterrein te betrekken in de woonbestemming en middels een aanduiding aan te geven dat daar het gezamenlijke parkeerterrein is gesitueerd. In de planregels komt deze functie dan tevens terug.



Afb. Kaartbeeld ontwerp-bestemmingsplan



Afb. kaartbeeld voorgesteld bij vaststelling

Samenvattend

De initiatiefnemers geven de bereidheid aan om met betrekking tot de uitvoeringsfase samen met de burens tot een goede oplossing voor de erfafscheiding te komen. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel geen aanpassing op kaart of in regels. Wel kan deze uitvoeringsafspraken ter informatie worden opgenomen in de plantoelichting. Met betrekking tot de parkeervoorziening wordt voorgesteld het privé karakter ook via de planologie te borgen door deze te betrekken in de woonbestemming met een aanduiding 'parkeerterrein'. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt wel een wijziging voorgesteld ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Exploitatieplan

De Wro stelt dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen besloten moet worden of al dan niet een exploitatieplan vastgesteld wordt. Voor sec dit bestemmingsplan is geen aanleiding voor het vaststellen daarvan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de provincie. Als zij geen opmerkingen heeft over de aangebrachte wijzigingen dan wordt het besluit bekend gemaakt. Na de bekendmaking start een beroepstermijn van zes weken. Er staat dan beroep open voor:

- iedereen die tijdig zijn of haar zienswijze tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt
- iedere belanghebbende die aantoonbaar dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn zienswijze tegen het voorgaande ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken
- iedere belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht in het plan.

Worden er geen beroepschriften ingediend, dan treedt het bestemmingsplan in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Een beroep heeft geen schorsende werking, dat moet specifiek gevraagd worden.

Voorgesteld besluit:

1. overeenkomstig het gestelde in bovenstaand advies, gewijzigd vast te stellen het ontwerpbestemmingsplan "Droomwonen Opende" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de verbeelding, identificatienummer NL.IMRO.0015.BPOP17INBR1-on01, en de regels d.d. 17 januari 2018;
2. het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.0015.BPOP17INBR1-VA01 te geven;
3. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.0015.BPOP17INBR1-VA01.dwg;
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Ter inzage liggende bijlage(n)

- Ontwerp-bestemmingsplan "Droomwonen Opende" (NL.IMRO.0015.BPOP17INBR1-on01) d.d. 17 januari 2018
- Geanonimiseerde zienswijze

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

A. van der Tuuk, burgemeester