

Vergadering: 21 juni 2011
Agendanummer: 20
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouder: J. Hoekzema
Behandelend ambtenaar M. Bakema, 0595-447778
E-mail: gemeente@winsum.nl (t.a.v. M. Bakema)

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp:

Bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44

Voorgestelde besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig de reactienota;
2. Het bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44 met imrocode NL.IMRO.0053.BPWI2011INBR1-VA01, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de reactienota;
3. In te stemmen met de exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling Onderdendamsterweg 44" van 26 april 2010.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44 heeft betrekking op het terrein van het voormalige KI-station aan de Onderdendamsterweg 44 in Winsum. Het KI-station is buiten functie gekomen en wordt momenteel gesloopt.

In overleg met de eigenaar/initiatiefnemer, Brummelhuis Bouwcoördinatie BV, en de gemeente is gebleken dat invulling met woningbouw tot een goede herbestemming van de gronden leidt. Het uitgangspunt voor deze locatie is dan ook een zodanige woonbestemming te realiseren, dat daarmee een aantrekkelijke woonsituatie ontstaat binnen een passende stedenbouwkundige opzet.

Het gebied wordt begrensd door de waterstructuur van het woongebied De Brake. Op basis van het gewenste programma voor een tiental woningen is een stedenbouwkundige opzet gemaakt in gemeenschappelijk overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en stedenbouwkundige adviseurs.

Zienswijzen:

Het stedenbouwkundig plan heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44. Het ontwerp heeft van 9 februari 2011 tot en met 22 maart 2011 ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn, binnen de gestelde termijn, twee zienswijzen ontvangen.

In hoofdzaak betreffen de zienswijzen twee onderwerpen:

1. de breedte van het vaarwater
2. ontbreken van een maximale bouwhoogte

Ad 1) Het vaarwater aan de zuidzijde ligt grotendeels buiten het plangebied en vormt daarmee geen onderdeel van het bestemmingsplan. De totale afstand tussen de meest dichtbij geplaatste woningen komt op circa 25 meter. Deze maat is goed vergelijkbaar met die in andere woonwijken. Voor de invulling van het plangebied is op basis van de terreingrootte en gegeven ligging van het gebied een stedenbouwkundig plan voor de locatie gemaakt. Hierbij is gezocht naar een eenvoudige structuur bestaande uit een centrale laan met een keerlus en daarlangs woningen gesitueerd. Daarnaast zijn nog een aantal andere stedenbouwkundige uitgangspunten opgelegd, zie ook hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Verbreding van het vaarwater in het plangebied is geen stedenbouwkundig uitgangspunt geweest.

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals de situatie overwogen. Aangezien bij alle woningen ook steigers zijn toegestaan en daarbij voldoende bevaarbaar water moet overblijven is een minimale breedte van 11 meter aangehouden. Dit betekent dat met name de westzijde van het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen vaarwater verbreed moet worden. Op de plankaart bij dit raadsvoorstel is dit aangegeven.

Ad 2) Doordat in het plan een maximale goothoogte en dakhelling zijn verwerkt kan daaruit een maximale bouwhoogte worden afgeleid.

Voor een volledige reactie op de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde reactienota.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u om de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Tevens wordt u verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (aangepaste plankaart).

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44 dient binnen twee weken bekend te worden gemaakt in de Wiekslag en de Staatscourant. Hierin wordt tevens gewezen op de mogelijkheid dat tegen uw besluit tot vaststelling binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Exploitatieovereenkomst

Voor herontwikkeling Onderdendamsterweg 44 is een overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere geregeld hoe om te gaan met eventuele planschade. Wij stellen u voor om in te stemmen met de exploitatieovereenkomst.

Bijlagen:

Ontwerp bestemmingsplan

Reactienota zienswijzen

Exploitatieovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Winsum,

mr. ing. P. van der Zaag, waarnemend burgemeester
drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendanummer: 20
Vergadering: 21 juni 2011

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig de reactienota;
2. Het bestemmingsplan Winsum Dorp, Onderdendamsterweg 44 met imrocode NL.IMRO.0053.BPW12011INBR1-VA01, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de reactienota;
3. In te stemmen met de exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling Onderdendamsterweg 44" van 26 april 2010.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 21 juni 2011

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

Gemeente Winsum 09-77-06 / 09-05-11
Bestemmingsplan Winsum-Onderdendamsterweg 44

Reactienota op de ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat overeenkomstig de wettelijke verplichting met ingang van 9 februari 2011 tot en met 22 maart 2011 ter inzage heeft gelegen, zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze. Na een samenvatting van de zienswijze volgt een gemeentelijk commentaar.

Ad. 1. Indiener 1

Zienswijze

Volgens de zienswijze vallen een tweetal punten in het ontwerpbestemmingsplan op, namelijk:

- Als bewoner van de Jan Jordenshof wordt geconstateerd dat ondanks het feit dat de bestemming 'water' is toegevoegd aan de breedte van het water achter de woning niets is gedaan. Dit betekent dat, als aan beide zijden steigers kunnen worden geplaatst, het water niet meer als vaarwater gebruikt kan worden.
- In reactie op de eerdere zienswijze wordt opgemerkt, dat de goothoogte weliswaar een maximum heeft, maar dat de nokhoogte niet wordt begrensd. Een directe inblik in de woning moet beperkt worden.

In de zienswijze wordt de stelling aangegeven dat het water achter de Jan Jordenshof met minimaal 4 m verbreed moet worden, zodat iedereen die van het water gebruik wil maken, geen hinder ondervindt van de smalle doorgang. Daarnaast zou een maximale hoogte van de te bouwen woningen moeten worden vastgelegd.

Ad. 2. Indiener 2

Zienswijze

Indiener 2 geeft aan dat zijn voornaamste probleem bestaat uit de breedte van het vaarwater tussen zijn kavel en dat van het terrein Onderdendamsterweg 44. Het vaarwater dat nu wordt gebruikt door de bewoners van de Jan Jordenshof, wordt straks ook gebruikt door bewoners van de Onderdendamsterweg 44 en is daarvoor te smal. Verwezen wordt naar de uitgangspunten die bij het ontwerpen van de wijk De Brake zijn gehanteerd: een ruime woonwijk met brede wateren. Een dergelijk uitgangspunt zou indiener 2 van toepassing willen laten zijn op de situatie van dit plan.

Commentaar:

In beide zienswijzen wordt ingegaan op de breedte van het vaarwater tussen de Jan Jordenshof en het terrein van de Onderdendamsterweg.

In de beantwoording van eerdere soortgelijke inspraakreacties is ingegaan op de situatie zoals die met het plan ontstaat.

De principekeuze die aan het plan ten grondslag ligt, is het bestemmen van het terrein voor woningbouw nadat het terrein zijn oorspronkelijke functie (KI-station) heeft verloren. Daarbij

is overwogen dat het terrein zich goed leent voor een woonfunctie, gezien de ligging van de locatie binnen het nieuwbouwgebied van zijn omgeving.

Om tot een realistisch en uitvoerbaar plan te komen, is in samenspraak met de betrokken projectontwikkelaar voor het gebied, een programma ontwikkeld voor de bouw van een tiental woningen. Voor een goede inpassing van een dergelijk programma is, net als in andere vergelijkbare situaties, gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden en te hanteren randvoorwaarden.

Op basis van de terreingrootte en de gegeven ligging van het gebied is een stedenbouwkundig plan voor de locatie gemaakt. Er is gezocht naar een eenvoudige structuur, in dit geval bestaande uit een centrale laan met keerlus met daarlangs de woningen geprojecteerd. Een doorzicht naar het water over de centrale laan is mogelijk. Daarnaast is een aantal andere stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld die te maken hebben met de situering en hoofdvorm. In de plantoelichting onder hoofdstuk 5 worden deze beschreven.

Gelet op de gewenste terreingrootte voor de kavels - met daarop de woning geplaatst en de bijbehorende tuin - is een woonbestemming gelegd. Juist om het onbebouwde karakter naar de waterzijde planologisch te garanderen is rondom de woonbestemming een bestemming "Tuin"gelegd, een bestemming die niet bebouwd mag worden met bijgebouwen, aan- en uitbouwen.

Blijkens het ontwerp-bestemmingsplan is er sprake van een bouwstrook met een wisselende diepte. Deze is in het westelijke deel circa 18 m, meer oostelijk iets minder diep. Daaraan grenst een onbebouwde strook van 4 m en een strook met de bestemming Tuin van 3 m.

Vervolgens is sprake van een strook met de bestemming Water die buiten het plangebied doorloopt. Richting de Onderdendamsterweg wordt deze waterloop geleidelijk iets smaller.

Bedacht dient te worden dat daarmee een maat van circa 25 m beschikbaar komt tussen de meest dichtbij geplaatste woningen (Jan Jordenshof 13/15 en 18/20) en de nieuwe woningen. Een dergelijke maat is goed vergelijkbaar met die in andere woonwijken.

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals de situatie overwogen. Aangezien met het nu voorliggend bestemmingsplan ook aan de noordzijde van de bestaande bevaarbare watergang steigers kunnen komen heeft dit invloed op de minimale vaarbreedte. Uitgangspunt is dat met een breedte van 11 meter water er voldoende bevaarbaar water overblijft. Dit betekent dat met name aan de westzijde van het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen vaarwater verbreed moet worden naar 11 meter. Op de plankkaart bij het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan is dit aangegeven. Tussen de achtererfgrenzen van de bestaande en de nieuwe kavels kan daarmee een breedte van 11 meter worden geboden. In de gegeven omstandigheden zijn dit de meest optimale mogelijkheden. De insteek is om hiermee de woonsituatie in de omgeving te ontzien en tegelijkertijd een goede woonsituatie van de nieuw te bouwen woningen te waarborgen.

Wat het tweede bezwaar uit de onder Ad 1 genoemde zienswijze betreft – het ontbreken van een maximale bouwhoogte – geeft de plantoelichting aan, dat er sprake is van een maximale goothoogte en een regeling voor de dakhelling. Te samen kan daaruit een maximale bouwhoogte worden afgeleid. Het gaat hierbij om woningen die in twee bouwlagen met een kap mogelijk worden gemaakt. Gezien ook de afstemming op de planologisch-juridische regeling voor het overige deel van De Brake, is gewerkt met een bestemmingsregeling die vergelijkbaar is opgezet. Ook voor de bestaande woningen in het woongebied De Brake is gewerkt met het opnemen van een maximale goothoogteregeling en een regeling voor de beoogde dakhelling.

Voorstel:

Voorgesteld word tegemoet te komen aan de zienswijze van indiener 2 door de breedte van het vaarwater aan de zuidzijde van het plangebied tot 11 meter te verbreden, zoals aangegeven op bij dit raadsvoorstel behorende gewijzigde plankaart.

Voorgesteld wordt de zienswijze van indiener 1 ongegrond te verklaren.

===