

Cgem.ex

GS

RO/yo-36462

gekleurd

GEMEENTE LIITENSERADIEL
bestemmingsplan
Mantgum '89

1.	<u>INLEIDING</u>	
1.1.	Algemeen	1
1.2.	De bij het plan behorende stukken	1
1.3.	Situering van het plangebied	2
1.4.	Juridische planregeling	2
2.	<u>ONDERZOEK</u>	
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Huidige planregeling (afbeelding 2)	3
2.3.	Huidige situatie	4
2.4.	Toetsing Streekplan Friesland	4
2.5.	Stadsgewest Leeuwarden	5
2.6.	Milieu-aspecten	6
3.	<u>UITGANGSPUNTEN/DOELSTELLINGEN</u>	8
4.	<u>HET PLAN</u>	
4.1.	Algemeen	9
4.2.	Planopzet bestaand dorpsgebied	9
4.3.	Schetsontwerp toekomstige bebouwing (afbeelding 3)	10
4.4.	Juridische opzet toekomstige uitbreiding	11
5.	<u>TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN</u>	13
6.	<u>UITVOERBAARHEID</u>	16
7.	<u>INSPRAAK/OVERLEG</u>	
7.1.	Inspraak ex artikel 6a WRO	17
7.2.	Overleg ex artikel 10 Bro'85	19

Bijlage akoestisch onderzoek spoorweglawaai

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De juridisch planologische regeling van het dorp Mantgum bestaat momenteel in hoofdzaak uit drie bestemmingsplannen namelijk het bestemmingsplan "Mantgum '72", vastgesteld op 27 november 1972 en goedgekeurd op 7 januari 1974, het bestemmingsplan "Mantgum '74" vastgesteld op 1 december 1975, gedeeltelijk goedgekeurd op 25 november 1976 en onherroepelijk geworden op 7 augustus 1982 en het bestemmingsplan "Mantgum-Kom", vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Baarderadeel op 30 juni 1980 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten op 19 oktober 1981. Het bestemmingsplan "Mantgum '74" voorzag in een mogelijke toename van de woningvoorraad met circa 250 woningen. De situering van de nieuwe woongebieden was aangegeven aan de noordzijde van het dorp, waarbij in ruimtelijk opzicht werd uitgegaan van een "lobbenstructuur" die de karakteristieke terpverkaveling als basis had en waarbij het landelijk gebied sterk geïntegreerd werd in de dorpsuitleg. Door tal van ontwikkelingen, onder andere door de lange beroepsprocedure bij de Kroon is de ontwikkeling van de woningvoorraad zeer sterk achtergebleven bij de verwachte ontwikkeling (zie ook 2.2).

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om de toekomstige woningbouw zeker te stellen, waarbij de in 1974 opgestelde uitgangspunten niet meer actueel zijn. Deze uitgangspunten zijn inmiddels bijgesteld (hoofdstuk 3) en verwerkt in de uitbreiding en de planopzet. Naast de regeling van de toekomstige uitbreiding is de planregeling van het overige dorpsgedeelte, met uitzondering van het bestemmingsplangebied "Mantgum-Kom", in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 2.2. zal nader worden ingegaan op de planregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Mantgum '74" alsmede op de achtergronden van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring en het ingestelde Kroonberoep.

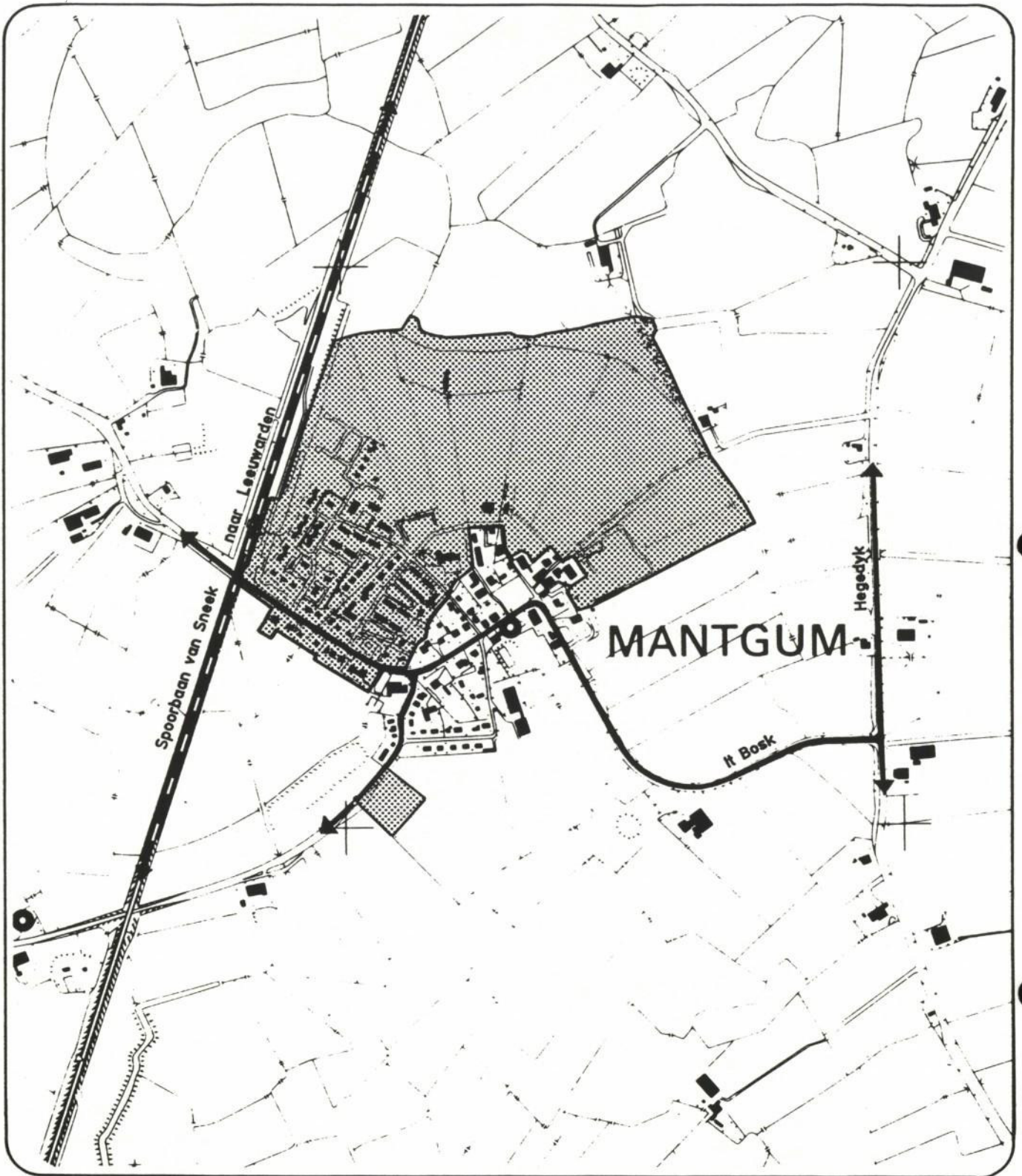
1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Mantgum '89" bestaat uit de volgende stukken.

- *plankaart, schaal 1 : 1000 (tek. no. Ltdl-132);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstallen weergegeven. De voorschriften geven de ingevolge het gestelde in artikel 12 van het Bro'85 vereiste regelen en bepalingen weer.

In de toelichting die het plan vergezelt zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de onderzoeksresultaten, de uitgangspunten en doelstellingen van het stedenbouwkundig plan en een beschrijving van de planopzet weergegeven. De toelichting is aangevuld met de resultaten van de wettelijk voorgeschreven inspraakprocedure. De resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro'85 zijn aan deze toelichting toegevoegd en voor zover noodzakelijk in het plan verwerkt.



afbeelding 1



SITUERING PLANGEBIED

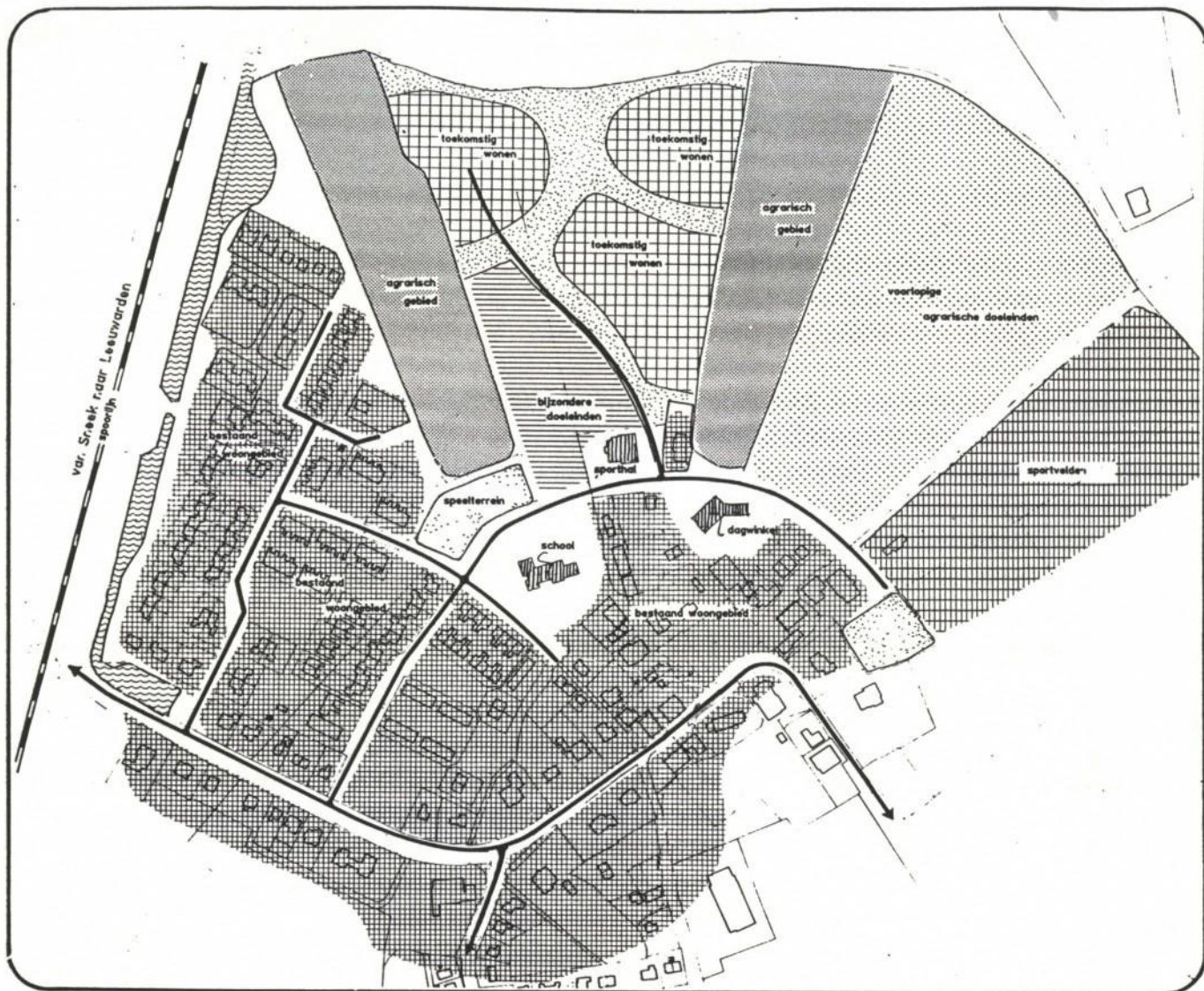
schaal 1 : 10000

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich grotendeels ten noorden van de oude kern van Mantgum. Binnen het plangebied is opgenomen het woongebied ten noorden van de Seerp van Galemawei en ten oosten van de spoorlijn Sneek/Leeuwarden, het agrarisch gebied ten noorden van de kern en het sportveldencomplex ten zuiden van de Mantgumervaart. Teneinde aan te sluiten bij de begrenzingen van de aangrenzende bestemmingsplannen is de bebouwing ten zuiden van de Seerp van Galemawei alsmede de gemeentelijke opslag aan de Skillaerderdyk in het plan opgenomen. Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied in beeld gebracht.

1.4. Juridische planregeling

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld als een gedetailleerd bestemmingsplan. Het betreft hier voornamelijk de bestemming van gronden en opstallen waarvan het gebruik vaststaat, enerzijds door de aanwezige functie of het gebruik, anderzijds omdat de toekomstige situatie voor het grootste deel bekend is. Omtrent eventueel nieuwe planfiguren die onder de nieuwe WRO/Bro'85 mogelijk zijn is na overleg met de commissie VROM uiteindelijk besloten om uit te blijven gaan van de meer vertrouwde planregeling.



afbeelding 2



VIGEREND BESTEMMINGSPLAN (GLOBAAL)

schaal 1 : 5000

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro'85 verrichten burgemeester en wethouders ten behoeve van een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied der gemeente een onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan de regeling bevat van zowel de reeds gerealiseerde dorpsbebouwing als van de toekomstige zal in dit hoofdstuk worden ingegaan op de huidige situatie en de toetsing van de plancapaciteit aan de provinciale normen (Streekplan). Daarbij wordt tevens ingegaan op de huidige planregeling. Tenslotte wordt een beschrijving gegeven van het verplichte onderzoek naar de milieu-aspecten.

2.2. Huidige planregeling (afbeelding 2)

In 1975 is na uitvoerig overleg met de bevolking en met de in het Bro'65 voorgeschreven adviesinstanties, het bestemmingsplan "Mantgum '74" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzagt in een mogelijke toename van de woningvoorraad met ongeveer 250 woningen. De regeling voor de toekomstige woningbouw werd op verschillende manieren benaderd. Voor de 1e, reeds in ontwikkeling zijnde, fase is uitgegaan van een gedetailleerde bestemmingsregeling. Voor het 2e deel is uitgegaan van een globale, nader uit te werken bestemming, terwijl voor de 3e fase een voorlopige bestemmingsregeling (ex artikel 12 WRO) is opgenomen. Aan de derde fase is door de Kroon goedkeuring onthouden en voor dit gebied geldt dan ook nog de regeling van het plan in hoofdzaken.

Door tal van ontwikkelingen (zie ook paragraaf 1.1) is de toename van de woningvoorraad zeer sterk achtergebleven bij de verwachte ontwikkeling. In concreto is nu de 1e fase volledig gerealiseerd.

Ten aanzien van de ontwikkeling van de aangegeven dorpsuitleg door middel van geconcentreerde vlakken "wonen", afgewisseld met groene lobben, is in de loop der tijd een gewijzigd beleid ontstaan. Werd voorheen gedacht aan de integratie van het landelijk gebied als groene lobben in de woonomgeving, thans wordt meer gestreefd naar integratie van de verschillende woonbuurten onderling. De vrees bestaat dat zelfstandige woonbuurtjes zullen ontstaan als gevolg van de oorspronkelijk wenselijk geachte "groenbarrières" (groenlobben).

Tussen de vaststelling en het tijdstip waarop de 2e fase in ontwikkeling moet worden genomen ligt nu 14 jaar. De vraag doet zich daarbij voor of de structuur die in 1975 zo doelbewust werd nagestreefd bij het toen beoogde groeitempo en relatief geringe bouwdichtheid, nu nog wel als uitgangspunt genomen moet worden. Uit economische overwegingen moet er namelijk rekening mee worden gehouden dat de groene (agrarische) lobben wel op de exploitatie-opzet drukken omdat door deze groene lobben

voetpaden, kabels en leidingen gepland zijn. Ook andere uitgangspunten die in 1975 golden zijn niet meer actueel. Zo zal bijvoorbeeld in de 2e fase geen complex bejaardenwoningen met dienstencentrum worden gebouwd, terwijl de bestemmingsregeling daar wel nadrukkelijk op afgestemd is. In hoofdstuk 3 zal daarom nader worden ingegaan op de gewijzigde uitgangspunten en doelstellingen.

2.3. Huidige situatie

Ten aanzien van het bestaande c.q. reeds ontwikkelde dorpsgedeelte kan ten aanzien van de bebouwing worden gesteld dat, behoudens enkele bijzondere bebouwing zoals onder andere sportzaal, school en postkantoor alsmede een winkel aan de Master Jansenstrjitte, het overgrote deel van de bebouwing in gebruik is als woning of bijgebouw.

Het gebied waar de toekomstige woningbouw is geprojecteerd, kan worden gekarakteriseerd als een open, vlak graslandgebied met daarin enige voor de radiaal-structuur kenmerkende, sloten. De aanwezigheid van deze sloten komt nadrukkelijker in de kadastrale situatie en op de luchtfoto's tot uitdrukking dan in het veld. Wel duidelijk herkenbaar is de zichtlijn vanuit de Fearhûshoeke op de kerk van Jorwerd en het fietspad langs de Vaart. In de relatie met het bestaande dorpsgebied is met name van belang de erg grote ongedefinieerde open ruimte rond de school en het speelterrein, de inmiddels gerealiseerde sportzaal, de abrupte overgang van de 1e fase naar het landelijk gebied en de karaktervolle open ruimte aan de Dokter Fokkewei in relatie met de hier aanwezige voormalige boerderij. Qua infrastructuur moet worden vermeld dat tot aan de sportzaal reeds een gedeelte van de ringweg is aangelegd, waarbij wel opgemerkt moet worden dat in het vigerende bestemmingsplan deze ringweg eindigt bij het sportveld waardoor deze weg meer als een verzamelweg moet worden gezien dan als hoofdontsluitingsweg.

2.4. Toetsing Streekplan Friesland

De 2e fase, zoals aangegeven in het plan uit 1974 kent een globale bestemming woondoeleinden categorie A of B en een bestemming bijzondere doeleinden. Uitgangspunt was de bouw van ongeveer 76 woningen en 40 wooneenheden voor bejaarden. Het onderhavige plan geeft op basis van een nieuwe verkavelingsschets de mogelijkheid om ongeveer 100 woningen te bouwen.

In de herziening van het Streekplan Friesland wordt Mantgum gerekend tot de basisdorpen. Voor deze categorie dorpen wordt een gemiddelde jaarlijkse groei aangehouden van 8,38% in de jaren 1987 tot 2000. Erkend wordt echter, dat binnen de afzonderlijke categorieën zich grote onderlinge verschillen tussen de individuele kernen voordoen. Daarom wordt per categorie uitgegaan van groeimarges, waarbij de in het verleden relatief snel groeiende kernen op of net onder de bovengrens zijn geplaatst. Mantgum was in relatieve zin een snelgroeiende kern, die per 1-1-1987 (de startdatum van de herziening) een inwonertal kende van 780 personen en een woningvoorraad had van 265 woningen, waardoor de gemiddelde woningbezetting uitkwam op 2,94 (per 1-1-1989: 798 personen, 277 woningen en een g.w.b. van 2,88).

Uitgaande van een looptijd van 10 jaar (gemiddelde nieuwbouw 10 woningen per jaar) kan de bevolking toenemen met gemiddeld zo'n 15 à 20 personen per jaar, waardoor tegen het jaar 2000 een kleine 1000 personen in Mantgum kunnen wonen. Door het creëren van een wervend woonmilieu met zowel een korte verbinding met Leeuwarden en Sneek via het spoor als een rechtstreekse verbinding met de Zwette voor de bootliefhebbers moet dit geen probleem zijn. Het Kroonbesluit uit 1982 maakt deze ontwikkeling in feite al mogelijk (in 1985 hadden al 860 personen in Mantgum mogen wonen in zo'n 310 woningen).

2.5. Stadsgewest Leeuwarden

Naar verwachting zal eind juni 1990 vaststelling plaatsvinden van het ontwerp van de ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie op het stadsgewest Leeuwarden. Deze visie is mede opgesteld om de samenhang van functionele ontwikkelingen tussen de centrale stad en de omgeving in beeld te brengen en om vanuit een gemeenschappelijk beleidskader daaraan sturing te geven en nieuwe ontwikkelingen te beginnen.

In de beschrijving van de hoofdlijnen van de ontwikkelingsvisie wordt ten aanzien van het "regiowonen" gesteld dat Mantgum deel uitmaakt van de meest gunstige lokaties waarbij "wonen aan het water" en de spoorwegverbinding met Leeuwarden als positieve punten worden genoemd.

Ten aanzien van de infrastructuur wordt gesteld dat gestreefd zal worden naar een optimalisering van de treinverbinding (vanuit Leeuwarden) met de randstad. Tevens dient binnen het gewest een netwerk van fietspaden te worden gerealiseerd ten behoeve van enerzijds het woon-/werk-/schoolverkeer en anderzijds het recreatieve verkeer. Voorts wordt ten aanzien van het ontwikkelingsprofiel van het "regiowonen" voor Mantgum het volgende gesteld:

Mantgum

Mantgum is gelegen op de oude Middellzee-oeverwal (kwelderwal). In algemeenheid wordt ten aanzien van de kwelderwal versterking van het contrast met de naastgelegen landschapstypen voorgestaan. Doordat het dorp in een grootschalig open landschap is gelegen, dient deze contrastversterking hier met grote zorgvuldigheid plaats te vinden. Dit impliceert dat bij bouwactiviteiten zowel rekening moet worden gehouden met het karakter en de schaal van het dorp (potentieel beschermd dorpsgezicht) als met de directe omgeving. Via de Mantgumervaart is Mantgum verbonden met de Zwette die onderdeel uitmaakt van het primaire netwerk van de recreatievaart. Door de Mantgumervaart geschikt te maken voor recreatievaartuigen kunnen langs de vaart kwaliteitskavels aan het water worden gerealiseerd. Ter plekke kan het water ook de wijk "binnen" worden gehaald. Daarmee wordt een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van het stadsgewestelijk woonmilieu geleverd.

De spoorwegverbinding met de centrale stad maakt regiowonen in Mantgum aantrekkelijk.

Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan past binnen de gewenste ontwikkeling van het stadsgewest. Ten aanzien van de verdere uitwerking van de overige onderdelen kan worden verwezen naar het ruimtelijk-economische ontwikkelingsplan.

2.6. Milieu-aspecten

De meest relevante aspecten die in het onderhavige geval een rol kunnen spelen zijn:

- a. *geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer;*
- b. *geluidhinder veroorzaakt door spoorwegverkeer;*
- c. *hinder als gevolg van veehouderijbedrijven;*
- d. *eventuele bodemverontreiniging.*

Ad a. Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer

Het bepaalde in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft betrekking op mogelijke hinder vanwege wegverkeer. De Wgh bepaalt de hoogst toelaatbare waarden binnen zones langs wegen. Teneinde het geluidsniveau te bepalen is nader onderzoek noodzakelijk. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht wanneer de etmaalintensiteit van een weg minder bedraagt dan 2450 motorvoertuigen. In de praktijk betekent dit dat eerst bepaald wordt welke wegen voor zonering in aanmerking komen, oftewel de gemeenteraad besluit te verklaren dat bepaalde wegen niet voor zonering in aanmerking komen, omdat deze wegen ook in de toekomst een intensiteit zullen bezitten van minder dan 2450 mvt/etmaal. Een daartoe strekkend besluit is door de gemeenteraad genomen op 26 april 1984 (artikel 74 Wgh).

In dit besluit zijn geen wegen genoemd die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Derhalve kan gesteld worden dat het gestelde in de Wgh niet van toepassing is op het onderhavige plangebied.

Ad b. Geluidhinder veroorzaakt door spoorweglawaai

In het "Besluit geluidhinder spoorwegen" zijn analoog aan de regeling van hoofdstuk VI "zones langs wegen", regels opgenomen met betrekking tot het stellen van grenswaarden en plafondwaarden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een spoorweg. Van deze regeling zijn bestaande situaties uitgezonderd. Onder "bestaande situaties" wordt in dit verband verstaan dat de spoorbaan aanwezig is, terwijl binnen de zone van die spoorweg de woningen (of andere geluidgevoelige bestemmingen) aanwezig zijn. Voor nieuw te bouwen woningen is gekozen voor een tijdelijke voorkeursgrenswaarde van 57+3 dB(A), welke vanaf het jaar 2000 wordt aangescherpt tot 57 dB(A). In de regeling wordt geen onderscheid gemaakt naar stedelijk en buitenstedelijk gebied. Als hoogst toelaatbare waarde, waarover Gedeputeerde Staten dienen te beslissen, geldt 70+3 dB(A) tot het jaar 2000 en na dit tijdstip is dit 70 dB(A). De spoorlijn Leeuwarden/Sneek kent een zone van 100 meter, waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ingeval daarbinnen woningen worden gebouwd.

De meeste bouwmogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt zijn gelegen buiten de zone van 100 meter, zodat gesteld kan worden dat ten aanzien van deze woningen geen nader onderzoek noodzakelijk is. De nog te realiseren woningen aan De Ponge bevinden zich wel binnen de zone van 100 meter zodat derhalve getoetst moet worden aan de normen uit het Besluit Geluidhinder Spoorwegen. Uit deze toetsing blijkt dat het bouwen van woningen uit akoestisch oogpunt mogelijk is mits de afstand tussen de te bouwen gevel en het hart van de spoorbaan 65 meter of meer bedraagt. In de on-

derhavige situatie bedraagt de afstand iets meer dan 65 meter zodat gesteld kan worden dat de betreffende woningen zonder maatregelen gerealiseerd kunnen worden. De berekening is als een bijlage bij de toelichting opgenomen.

Ad c. Hinder als gevolg van veehouderijbedrijven

In de relatie agrarische bedrijven/woningen is de Hinderwet van belang. De problematiek spitst zich met name toe op hinder van mesterijen of rundveebedrijven met een veredelingsstak.

De "normale" veehouderijbedrijven zijn niet hinderwetplichtig. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen mesterijen of veredelingsbedrijven. Ten aanzien van de "gewone" agrarische bedrijven wordt uitgegaan van een maat van 50 meter tussen het bedrijf en de geprojecteerde nieuwbouw. Deze maten en normen zijn aangegeven in de nota "Veehouderij en Hinderwet".

In het onderhavige geval bevinden zich binnen de geprojecteerde nieuwbouwen een straal van 50 meter daarbuiten geen agrarische bedrijven, zodat gesteld kan worden dat is voldaan aan normen zoals gesteld in de voornoemde nota.

Ad d. Hinder als gevolg van bodemverontreiniging

Gelet op de functies die de gronden en de opstallen in het plangebied tot nu toe vervullen of verricht hebben, mag worden aangenomen dat in het gebied geen bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden.

3. UITGANGSPUNTEN/DOELSTELLINGEN

Ten aanzien van de uitbreiding van de woonbebouwing zijn, gelet op de gevoelige structuur van de bouwiokatie alsmede op de stagnaties in het verleden, een aantal uitgangspunten/doelstellingen opgesteld die vertaald zullen worden naar de planopzet. Hierna zal een overzicht worden gegeven van de belangrijkste uitgangspunten/doelstellingen die specifiek op het onderhavige plangebied van toepassing zijn. Verdere uitwerking hiervan vindt plaats in de planopzet.

A. Structuur

Voor wat betreft de ruimtelijke opbouw zal worden gestreefd naar een relatie met de aanwezige radiaal-structuur. Dit houdt in concreto in dat de geprojecteerde bouwblokken, wegen en watergangen qua richting zullen passen binnen de aanwezige structuur.

B. Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het toekomstige woongebied wordt de huidige ontsluiting via de Swannedrift met een nevenontsluiting via de Gibbeflecht voorlopig voldoende geacht. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande "rondweg" (Om 'e Terp) doorgetrokken zal worden langs de wal naar het sportveld en zonodig naar It Bosk. Realisatie van het gehele gedeelte Om 'e Terp - It Bosk zal waarschijnlijk niet eerder uitgevoerd hoeven te worden dan ten tijde van de volgende uitbreidingsfase (over minimaal 10 jaar). De kans bestaat dat tegen de tijd dat uitvoering van het wegtracé werkelijk in beeld komt, ontwikkelingen en meningen hierover gewijzigd zijn. Derhalve wordt de discussie over de behoefte en de tracering van de hoofdontsluiting naar de toekomst doorgeschoven.

C. Woonbebouwing

Ten aanzien van de te bouwen woningtypen zal worden gestreefd naar voldoende keuzemogelijkheden. Dat wil zeggen er zal variatie aanwezig moeten zijn tussen vrijstaand-, halfvrijstaand of rijenwoning. Tevens zal een variatie in verschijningsvorm voorhanden moeten zijn. In het algemeen zal worden gestreefd naar het situeren van een zo groot mogelijk aantal woningen direct grenzend aan het water.

D. Voorzieningen

Ondanks dat als gevolg van de beperkte omvang van de kern Mantgum geen grootschalige voorzieningen geprojecteerd zullen worden, zal vrij centraal binnen het totale woongebied een winkelvoorziening gerealiseerd moeten kunnen worden. De situering van deze voorziening moet geschieden nabij de sportzaal en de school. Binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied moeten bepaalde ontwikkelingen, zoals kleinschalige winkels, bedrijfjes aan huis etc. tevens mogelijk zijn.

E. Groenvoorzieningen

De in de vorige planopzet geprojecteerde groene lobben zullen nu minder nadrukkelijk in beeld komen en zullen tevens minder ver het woongebied binnendringen. Het voordeel van deze benadering is dat er een directere relatie tot stand komt tussen de woongebieden.

4. HET PLAN

4.1. Algemeen

Zoals al eerder in deze toelichting is vermeld bestaat het bestemmingsplan uit twee delen namelijk - de regeling voor de bestaande situatie en de regeling voor de woonuitbreiding.

Om te komen tot deze juridische planopzet ten behoeve van het toekomstige woongebied is een verkavelingsplan ontworpen. Dit schetsontwerp heeft een tweeledig doel:

- Allereerst is het gewenst dat de economische haalbaarheid van het plan kan worden aangetoond. Hoewel dit in feite kan op basis van de "invulling" van woningdichtheden, uit te geven grond, wegverhardingen en dergelijke, zonder gebruik te maken van een verkavelingsschets, kan met gebruikmaking van een verkavelingsschets een meer gedetailleerde exploitatie-opzet worden vervaardigd, waarbij de risico's van financiële tegenvallers beperkt c.q. vermeden kunnen worden.
- In de tweede plaats kunnen door middel van een verkavelingsplan de uitgangspunten/doelstellingen inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit verkavelingsplan als een "proefverkaveling" moet functioneren. Afwijkingen zijn in de toekomst natuurlijk mogelijk en waarschijnlijk ook te zijner tijd gewenst of noodzakelijk door de keuze van de woningtypen.

In de volgende paragraaf wordt eerst ingegaan op de planopzet voor het bestaande dorpsgedeelte. In paragraaf 4.3. wordt nader ingegaan op het schetsontwerp waarna in paragraaf 4.4. de juridische opzet van de uitbreiding wordt beschreven.

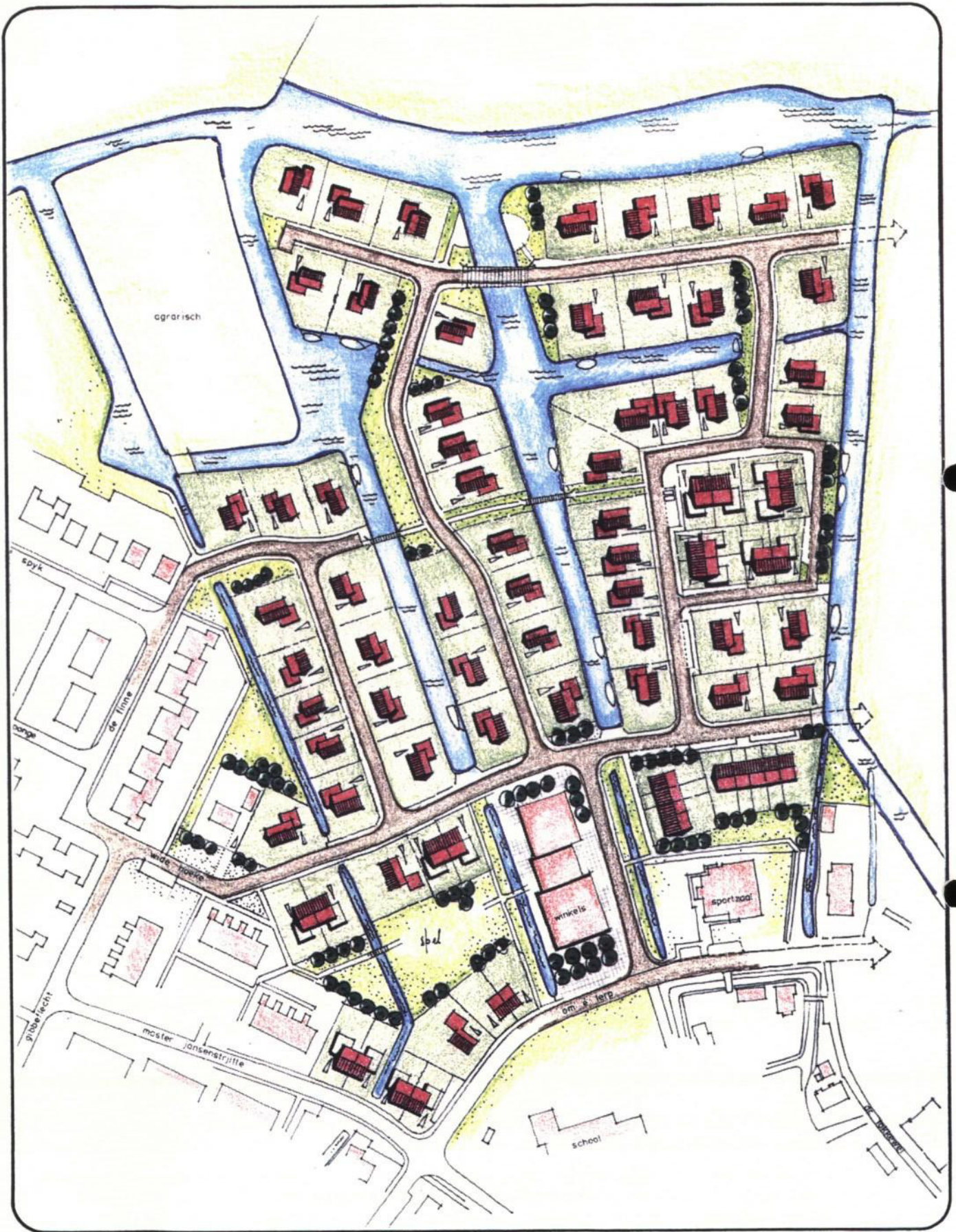
4.2. Planopzet bestaand dorpsgebied

Het uitgangspunt bij de opzet van het bestaande dorpsgedeelte is geweest "het handhaven van de huidige situatie". Derhalve zijn alle vrijstaand een halfvrijstaande woningen bestemd tot "Eengezinshuizen E", terwijl de rijenwoningen zijn bestemd tot "Eengezinshuizen EG". De bestaande gothoogtes zijn door middel van een aanduiding vastgelegd, dat wil zeggen er is onderscheid gemaakt in een maximale gothoogte van 4 en van 6 meter. Daarbij zijn de bebouwingslijnen in het algemeen zodanig aangegeven dat de voorgevels vastgelegd zijn. In het algemeen is gestreefd naar een bouwstrookdiepte van 10 meter.

Het grootste deel van de bestaande bebouwing bestaat uit woonbebouwing. De overige bebouwing behoort tot de bijzondere bebouwing, winkelbebouwing, gemengde bebouwing of "opslag".

De bijzondere bebouwing bestaat uit:

- de sportzaal aan Om'e Terp;
- de school op de hoek van de Master Jansenstrjitte en Om'e Terp;
- de dierenartspraktijk aan de Seerp van Galemawei;
- het postkantoor aan de Seerp van Galemawei.



afbeelding 3

VERKLEINING SCHETSONTWERP



schaal 1 : 2000

De bebouwingsgrenzen zijn voor wat betreft deze bebouwing in het algemeen zodanig aangegeven dat enige uitbreiding mogelijk is. Ten aanzien van het postkantoor en de dierenartspraktijk geldt dat het totale bebouwingsvlak mag worden volgebouwd. In de overige situaties is de bouwmogelijkheid gelimiteerd tot 80%.

De gemeentewerf met bebouwing aan de Skillaerderdyk is bestemd tot "opslagdoeleinden". Evenals bij de bijzondere bebouwing is bij deze bestemming een ruim bebouwingsvlak aangegeven dat voor 60% mag worden bebouwd.

Vermeld dient nog te worden dat zich aan de Master Jansenstrjitte een winkel bevindt die is opgericht binnen bebouwing die oorspronkelijk is bedoeld voor autoboxen. De mogelijkheid bestaat dat deze winkel wordt verplaatst naar de bouwmogelijkheid ten noorden van de school. Als vervolg bestemming komt op de bestaande vestigingsplaats "wonen" of "autobox" in aanmerking. Voor het betreffende gebiedje is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de aangegeven bestemming gewijzigd kan worden in één van de beide categorieën. De bebouwing van het voormalige politiebureau aan de Swannedrift is momenteel deels in gebruik als een gespecialiseerde kleinschalige wiel- en duursportzaak en deels als woning. De eerstgenoemde activiteiten zijn bestemd tot "gemengde doeleinden". De woningen zijn bestemd tot "Een-gezinshuizen E".

De overige bestemmingen binnen het bestaande dorpsgedeelte zijn bestemd conform het huidige gebruik. Voor het gemaal aan de Mantgumervaart is geen afzonderlijke regeling nodig aangezien deze past binnen de normen van de algemene vrijstellingsbepalingen.

4.3. Schetsontwerp toekomstige bebouwing (afbeelding 3)

De structuur van het schetsontwerp is in belangrijke mate bepaald door de bestaande radiale terpstructuur. De richtingen van bouwblokken, watergangen en wegen stemmen in belangrijke mate overeen met de huidige kavelrichtingen. Ten aanzien van de toekomstige verdere structuur wordt ervan uitgegaan dat voor de hoofdontsluiting de bestaande ringweg wordt doorgetrokken in de richting van de sportvelden en te zijner tijd wellicht verlengd gaat worden in de richting van 't Bosk.

Voor wat betreft de ruimtelijke opbouw wordt ook nu gestreefd naar een relatie met de aanwezige radiaalstructuur, zij het dat de groene lobben minder nadrukkelijk in beeld komen als gevolg van de geringere breedte die deze lobben is toegedacht. Eveneens wordt voorgesteld de lobben minder ver het woongebied te laten binnendringen. Bijkomend voordeel is hiervan dat tussen de oorspronkelijk gedachte woonlobben een directere relatie tot stand kan komen. In combinatie hiermee is ook het speelterrein en de groenstrook op de hoek van de Master Jansenstrjitte en 't Swannedrift, verkleind en verschoven, zodat langs deze wegen bebouwing gerealiseerd kan worden, waardoor een betere ruimtelijke samenhang kan worden gecreëerd. Tussen deze woningen en de sportzaal is een bescheiden winkelunit gepland, eventueel gedeeltelijk ter vervanging van de lokatie aan de Master Jansenstrjitte. Deze nieuwe lokatie ligt centraler ten aanzien van het totale dorpsgebied (inclusief de geplande uitbreiding) en kan ook binnen de aanwezige infra-structuur gerealiseerd worden.

Door de aard van dit gebiedje, dat min of meer een centrumfunctie zal krijgen, zal de planregeling zodanig worden opgesteld dat, indien bepaalde ontwikkelingen daartoe aanleiding mochten geven, het mogelijk moet zijn om, naast het wonen hier bijvoorbeeld kleinschalige winkels of bedrijfjes aan huis te kunnen oprichten.

Een belangrijk uitgangspunt is geweest dat zoveel mogelijk woningen aan het water gesitueerd moeten worden, zodat een groot aantal percelen per boot bereikbaar is. Het ligt namelijk in de bedoeling om de watergangen zodanig te verbreden dat deze bevaarbaar worden voor de kleine pleziervaart (tot een hoogte van 2,50 meter boven de waterlijn) en door aanpassing van de brug in de Hegedyk vanaf de Zwette toegankelijk wordt. Ter plaatse van de geprojecteerde watergang ten oosten van de sportzaal zal een aanlegplaats worden gerealiseerd ten behoeve van passanten die een bezoek aan Mantgum willen brengen.

Het schetsontwerp gaat uit van de bouw van circa 80 à 100 woningen. In hoofdzaak wordt uitgegaan van de bouw van vrijstaande - en halfvrijstaande woningen.

Ten noorden van de sportzaal is een gebiedje bestemd tot "gemengde doeleinden". In de praktijk is gebleken dat voor deze lokatie grote belangstelling bestaat om te komen tot de oprichting van een kleinschalig bedrijfje in de reclamesector waarboven gewoond zal gaan worden. Het gemeentebestuur is van mening dat deze lokatie - onder bepaalde voorwaarden - hiervoor geschikt is. Aangezien er meerdere belangstelling voor dergelijke ontwikkelingen bestaat is overgegaan tot een uitbreiding van dit bouwblok. Teneinde te voorkomen dat realisering van de oorspronkelijk geplande rijenwoningen niet meer mogelijk is en tevens om te voorkomen dat de kleinschalige en tot een bepaalde categorie behorende bedrijvigheid kan uitgroeien tot "echte" bedrijven, is aan dit bouwblok de bestemming "gemengde doeleinden" gegeven, waarin zowel binnen het woonmilieu passende bedrijfsactiviteiten kunnen worden gerealiseerd als woningbouw.

4.4. Juridische opzet toekomstige uitbreiding

Binnen de toekomstige uitbreiding zijn twee woonbestemmingen opgenomen namelijk:

- Eengezinshuizen E;
- Eengezinshuizen EG;

Alle geprojecteerde vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn bestemd tot "Eengezinshuizen E".

De rijenwoningen zijn bestemd tot "Eengezinshuizen EG". Binnen beide categorieën is de maximale goothoogte opgenomen. Deze regeling komt overeen met die zoals toegepast ten aanzien van de bestaande bebouwing.

In één geval is het binnen de categorie "Eengezinshuizen E" niet gewenst dat halfvrijstaande woningen worden gebouwd namelijk de meeste noordelijke bouwstrook aan de vaart. Uit ruimtelijke overwegingen zijn hier slechts vrijstaande woningen met een lage gootlijn aanvaardbaar. Op de plankaart is binnen de betreffende bouwstrook een aanduiding opgenomen waardoor de bouw van halfvrijstaande woningen is uitgesloten.

Ten aanzien van de geprojecteerde winkelbestemming kan worden vermeld dat rekening is gehouden met het feit dat verwezenlijking wellicht geen doorgang vindt.

In de voorschriften is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor wijziging van de bestemming naar een woonbestemming mogelijk is. Ten aanzien van de overige bestemmingen is in het algemeen uitgegaan van consolidering van de huidige toestand.

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

Voorzover nodig worden hierna een aantal bij het plan behorende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden diverse in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen.

Eengezinshuizen (artikel 3)

Deze bestemming betreft vrijstaande en halfvrijstaande huizen. Het gaat hier zowel om reeds gerealiseerde als om nog te bouwen huizen. In het noordelijk plangedeelte is een bebouwingsvlak voorzien van de aanduiding "*". Dit betekent dat op deze gronden uitsluitend vrijstaande huizen gebouwd mogen worden. Tevens zijn binnen deze bestemming op de gronden voorzien van de aanduiding "▲" winkels toegestaan. De maximale goothoogte van een hoofdgebouw is op de kaart vermeld.

Het aantal bijgebouwen per bouwperceel is gelimiteerd, teneinde te voorkomen dat er op een bouwperceel een veelheid van bijgebouwen wordt opgericht, wat kan leiden tot een rommelig en daardoor verstorend beeld. In de voorschriften is een relatie gelegd tussen de oppervlakte van het hoofdgebouw en dat van het bijgebouw. Het bijgebouw mag ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 50 m². Deze gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen kan door middel van een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders worden vergroot tot 60 m². Indien evenwel een aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend dan kan, ten behoeve van de beroepsuitoefening, de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 80 m² met dien verstande dat het bouwperceel voor ten hoogste 40% wordt bebouwd.

Van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen kan tevens vrijstelling worden verleend voor kweekkasjes en dierenverblijven.

Ten aanzien van de situering van het bijgebouw is nog bepaald dat deze achter of in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden opgericht. Via vrijstelling kan tot 2 m vóór de voorgevel worden gebouwd.

Eengezinshuizen EG (artikel 4)

Deze bestemming betreft woningblokken van tussen de 2 tot 4 aaneen gebouwde eengezinshuizen. Het gaat hier om reeds gerealiseerde huizen.

De maximale goothoogte is op de kaart aangegeven.

De bijgebouwenregeling is, op geringe afwijkingen in de afmetingen na, identiek aan die van "Eengezinshuizen E" (artikel 3).

Gemengde doeleinden (artikel 6)

Deze bestemming maakt de vestiging van kleine, binnen het woonmilieu passende, ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijven mogelijk, alsmede woningbouw welke min of meer overeenkomt met de bebouwingsklasse EG.

(zie p 11)

Bijzondere doeleinden (artikel 7)

De binnen het plangebied gelegen postkantoor, dierenartsenpraktijk, school en sportzaal zijn bestemd tot "bijzondere doeleinden". Er is vanaf gezien om specifiek op de betreffende functie toegesneden aanduidingen c.q. bestemmingen toe te kennen. De reden daarvoor is dat de verschijningsvorm van "het gebouwde" bepalender is dan het feitelijk gebruik.

Door nu de te onderscheiden functies onder één noemer te brengen is een grotere onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk, waarmee adequaat op ontwikkelingen in deze sector kan worden ingespeeld. In één situatie is op de kaart een bebouwingspercentage aangegeven dat in acht genomen dient te worden. Daar waar geen percentage is aangegeven betekent dit dat het bebouwingsvlak mag worden volgebouwd.

Winkels (artikel 8)

Binnen het plangebied komen 2 winkelbestemmingen voor. Eén daarvan omvat een reeds bestaande winkel, de andere biedt de mogelijkheid een winkel te beginnen. Op beide gronden rust een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming kan gewijzigd worden naar "Eengezinshuizen E" en "Eengezinshuizen EG" en de gronden aangegeven met een "I" tevens naar "autoboxen".

Alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid worden belanghebbenden gehoord.

Groenvoorzieningen (artikel 12)

Deze bestemming betreft de tussen de woonhuizen en openbaar erf gelegen gronden welke in principe een openbaar karakter dragen. De gronden zijn primair bestemd voor plantsoen en groenstrook. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook fiets- en voetpaden alsmede speelvoorzieningen toegestaan, ten aanzien waarvan een nadere eis is opgenomen waardoor het mogelijk is om met betrekking tot de op te richten bebouwing situeringseisen te stellen met het oog op de verkeersveiligheid.

Een ontwikkelingsregeling is opgenomen, zodat de op de kaart aangegeven gebieden gewijzigd kunnen worden in de bestemmingen "recreatieve doeleinden" en/of "verkeersgebied". Op deze manier kan te zijner tijd alsnog besloten worden de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen doortrekking van Om 'e Terp te realiseren. Expliciet is hier nog bepaald dat dit uitsluitend mogelijk is na hernieuwde afweging.

Verkeersgebied, openbaar erf (artikel 14 respectievelijk 15)

De bestemming verkeersgebied is gegeven aan de hoofdontsluitingswegen binnen het plangebied. De op de kaart aangegeven profielen (1 en 2) regelen de rijbaanbreedte. De tot openbaar erf bestemde wegen hebben uitsluitend een functie ter ontsluiting van de aanliggende erven. Parkeer, speel- en groenvoorzieningen vallen ook binnen de bestemming. Ten aanzien van speelvoorzieningen is conform artikel 11 een nadere eis opgenomen. Tevens is een dwarsprofiel opgenomen.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 18)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud, dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad.

geheuring
zo onthoudt
door G.S.!

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Het artikel bevat eveneens vrijstellingsbevoegdheden om de bouw van antennes en geringe overschrijdingen van de bebouwingsgrenzen mogelijk te maken. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 19)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel - dat reeds eerder bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken - wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling (artikel 20)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Overgangsbepalingen (artikel 21)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het terinzage leggen van het plan, dan wel bebouwing waarvoor bouwvergunning voor dit tijdstip verleend moet worden, is onder het overgangsrecht gebracht.

Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Daarnaast maakt een vrijstellingsbepaling het mogelijk om de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing, geheel te vernieuwen of te veranderen.

6. UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 van het Bro'85 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan gesteld worden dat deze is aangetoond.

De beschrijving van deze uitvoerbaarheid is op beknopte wijze hierna weergegeven. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat deze eveneens is aangetoond doordat het plan in de inspraak is geweest. Behoudens een aantal ondergeschikte opmerkingen bestaan tegen de hoofdopzet van het plan alsmede tegen de lokatie geen bezwaren (zie ook hoofdstuk 7).

Boekwaarde	fl.	520.135,33
Grondaankopen, incl. pachtshadevergoeding, notariskosten etc.	fl.	370.683,84
Rentelasten aankopen	fl.	200.434,31
Nog te maken kosten bouwrijp maken	fl.	1.541.262,--
Rentelasten bouwrijp maken	fl.	208.071,--
Fonds dorpsuitleg	fl.	98.537,50
Reservering brug Hegedijk en baggeren Mantgumervaart	fl.	<u>259.361,82</u>
 Totale kosten	 fl.	 3.198.485,80
 Opbrengsten:		
10 woningwetkavels	fl.	105.000,--
8220 m ² premiewoningen à fl. 65,--	fl.	534.300,--
15495 m ² beter gesitueerde premiewoningen à fl. 85,--	fl.	1.317.075,--
11405 m ² vrije sector woningen à fl. 100,--	fl.	1.140.500,--
285 m ² tuingrond à fl. 16,88	fl.	4.810,80
2420 m ² winkels à fl 40,--	fl.	<u>96.800,--</u>
 Totale opbrengsten	 fl.	 3.198.485,80

7. INSPRAAK/OVERLEG

7.1. Inspraak ex artikel 6a WRO

Ten behoeve van de inspraak is het ontwerp-bestemmingsplan op 23 maart 1989 met de bevolking besproken. Voorafgaande aan deze bespreking is op 23 juni van het jaar daarvoor reeds een bijeenkomst geweest die een wat informeler karakter had en waarbij het ging om de meningen te peilen betreffende de schetsplannen en ideeën.

Tenslotte is bij brief van 22 juni 1989 het bestemmingsplan toegezonden aan de "dorpsgemeenschap Mantgum", die op haar beurt op 18 september schriftelijk heeft gereageerd.

Tijdens de bijeenkomst op 23 maart 1989 zijn veel vragen gesteld over de technische uitvoering en het gebeuren daaromheen. Op het grootste deel van die vragen is op de betreffende bijeenkomst reeds geantwoord zodat hierop in deze paragraaf niet nader wordt ingegaan.

De reacties die direct betrekking hebben op de planopzet zullen hierna worden weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Er is steeds sprake van een ontsluiting van het toekomstig woongebied naar 't Bosk. Is het niet veel beter de ontsluiting te maken langs het binnenpad naar de Hegedyk?

Reactie gemeente

*Burgemeester en wethouders hebben hier ook over nagedacht en deze mogelijkheid staat zeker ter discussie. Als het plan in een redelijk hoog tempo wordt volgebouwd zullen de mogelijkheden hiertoe nader worden onderzocht.**

Kan het zuidelijk gedeelte van de Master Jansenstrjitte niet worden afgesloten voor verkeer?

Reactie gemeente

Er mogen nu toch al geen vrachtauto's langs. Het college gaat niet op voorhand dit gedeelte ook sluiten voor personenauto's. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, omdat er gevaarlijke situaties ontstaan, dan zal het college hier uiteraard aandacht aan besteden.

Wordt het plan in één keer bouwrijp gemaakt?

Reactie gemeente

*Het plan wordt uitgevoerd in fasen. Fase I wordt in één keer bouwrijp gemaakt. Het gaat dan om het gedeelte vanaf de sportzaal tot aan de vroegere ijsbaan. Zodoende ontstaat een gevarieerd aanbod van bouwterrein.***

* Uit het onderzoek is inmiddels naar voren gekomen dat doortrekking van de ringweg op 't Bosk de voorkeur geniet.

** Door de grote vraag naar woningen vervalt de fasering en wordt overgegaan tot het bouwrijp maken van het totale plangebied.

Als alles volgens plan verloopt zullen er straks mensen aan het water wonen met een boot afgemeerd langs hun erf. Stel dat er straks behoefte is aan meer ligplaatsgelegenheid; dan missen wij nog een "jachthaven Mantgum".

Reactie gemeente

*Zoals spreker al opmerkt is het de bedoeling dat de booteigenaren hun boot afmeren langs hun eigen erf. Mocht echter blijken, dat er onvoldoende ligplaatsen zijn, dan is het gemeentebestuur bereid te onderzoeken waar ligplaatsen kunnen worden gecreëerd. Aan een jachthaven wordt voorshands nog niet gedacht. Ter hoogte van het sportveld is een mogelijkheid om ligplaatsen te creëren voor met na mede overige inwoners van Mantgum. In de streekcommissie wordt hierover al gepraat.**

Is het zo dat de speelplaats kleiner wordt?

Reactie gemeente

De speelplaats wordt in de nieuwe opzet inderdaad iets kleiner, maar het huidige speelveld is ook aan de grote kant. Mocht blijken in de toekomst, dat er meer behoefte is aan speelruimte, dan zou kunnen worden onderzocht of op het grasveld van de basisschool iets kan worden gerealiseerd. De achtergrond van het verplaatsen van het speelveld is, de straat Om'e Terp een beter aanzien te geven. Deze straat zou eventueel met de toekomstige winkel en de aanwezige school en sporthal een soort van "centrumfunctie" kunnen vervullen. Eventueel zouden in deze omgeving nog andere (kleinschalige) voorzieningen kunnen komen.

Opmerkingen brief Dorpsgemeenschap Mantgum (22-06-1989):

Het onderhavige plan rept over "de sporthal aan Om'e Terp" (pag. 8) dat tot de bijzondere bebouwing wordt gerekend. Gelet op de obstakelvrije hoogte van 5,50 meter geven wij u in overweging om dit bouwwerk, overeenkomstig de standaardafmetingen die de Nederlandse Sport Federatie hanteert, tot een gymnastieklokaal te rekenen. Volgens diezelfde standaardafmetingen is de obstakelvrije hoogte voor een sporthal namelijk 7 meter. Tot de bijzondere bebouwing wordt ook het politiebureau gerekend. Wij herinneren u er aan dat dit bouwwerk sinds dit voorjaar niet meer als zodanig in gebruik is.

U gaat er voorlopig vanuit dat de bestaande ringweg (Om'e Terp) zal worden doorgetrokken tot de Mantgumervaart. Via De Wal gaat dan een verbinding ontstaan met It Bosk. Een dergelijke ontsluiting van het nieuwe woongebied vinden wij onaanvaardbaar. Wij verzoeken u hiervan af te zien en eerst de aangekondigde alternatieve ontsluitingsmogelijkheden nader te onderzoeken. Bij dit onderzoek worden wij graag betrokken.

Tenslotte merken wij op dat de aanduiding van het binnenpad tussen De Wal en de Hegedyk niet in overeenstemming is met uw voornemens dit pad ten zuiden van de Mantgumervaart te traceren.

* Inmiddels is ten oosten van de sportzaal een kade geprojecteerd waardoor het aantal ligplaatsen (ook voor bezoekers) is toegenomen.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de sporthal aan Om'e Terp kan worden vermeld dat de tekst is aangepast en dat nu sprake is van "sportzaal". De bestemming "Bijzondere Doeleinden" kan gehandhaafd blijven.

De bestemming van het voormalige politiebureau is inmiddels aangepast.

Met betrekking tot het onderzoek naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden kan worden verwezen naar de overige overlegreacties. Samenvattend komt het er op neer dat ontsluiting via De Wal tijdelijk is. Gestreefd wordt naar doortrekking van de ringweg naar It Bosk. Een aansluiting op de Hegedyk via een ontsluitingsweg langs de Mantgumervaart is vanuit landschappelijke en financiële redenen niet haalbaar.

Tenslotte zal het binnenpad ten zuiden van de Mantgumervaart worden gerealiseerd. De plankaart is als zodanig aangepast.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro'85

In het kader van artikel 10 van het Bro'85 is overleg gevoerd met de volgende instellingen/instanties:

1. Commissie van Overleg, afdeling gemeentelijke plannen;
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
3. Waterschap "De Middelsékrite";
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. N.V. Nederlandse Gasunie.

De onder 3, 4 en 5 genoemde instanties hebben te kennen gegeven dat het plan hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van overige instanties worden hierna weergegeven en - indien noodzakelijk - voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad. 1. Commissie van Overleg, afdeling gemeentelijke plannen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Mantgum 1989" heeft de commissie behandeld in de vergadering van 26 september j.l.

Namens de commissie deel ik u het volgende mede.

Nu de vormgeving van het stadsgewest in een afrondend stadium komt, wordt geadviseerd rekening te houden met de uitkomsten daarvan, onder andere aangaande een taakverdeling op het gebied van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het wonen. De commissie wijst u er op dat de uitkomsten van deze vormgeving, wat dit ook mag zijn, eventuele consequenties voor dit bestemmingsplan kan hebben.

Reactie gemeente

In de toelichting is op beknopte wijze samengevat welke visie er vanuit het stadsgewest Leeuwarden bestaat ten opzichte van de ruimtelijke ontwikkeling van Mantgum. Vooralsnog kan worden gesteld dat deze ontwikkeling volledig past binnen de bedoelde visie. Uiteraard zal bij verdere ontwikkelingen van de ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie een nadere toetsing en afweging plaatshebben.

De commissie kan instemmen met de capaciteit aan nieuw te bouwen woningen in dit plan.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

In het plan is een vrij grote oppervlakte opgenomen met de bestemming "winkels". Ook als een gedeelte gebruikt zou worden als vervanging voor de bestaande winkel lijkt het oppervlak nogal groot. Volgens de toelichting bij het Streekplan 1989 is Mantgum en omgeving op alle verzorgingsnivo's nogal onderbedeeld. Tegen die achtergrond zou enige uitbreiding van de winkelvoorzieningen wel mogelijk kunnen zijn. De commissie adviseert u voor deze winkelbestemming een goede motivering in het plan op te nemen.

Reactie gemeente

De vrij grote oppervlakte aan "winkels" is in het bestemmingsplan opgenomen als reactie op de kennisname van een winkelketen dat er interesse bestaat voor de betreffende lokatie. Ook momenteel bestaat deze interesse nog. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd over de mogelijkheid een bestaande winkel te verplaatsen naar de nieuwe "vlek". Hieromtrent is in dit stadium nog geen beslissing genomen.

Vanuit deze achtergrond heeft het gemeentebestuur gemeend een zekere planologische reserve voorhanden te moeten hebben om op eventuele ontwikkelingen te kunnen inspelen. Mocht er onverhoopt een stagnering van de beschreven ontwikkelingen plaatsvinden dan speelt het bestemmingsplan op deze situatie in aangezien er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waardoor wijziging van (een deel van) de bestemming naar een woonbestemming mogelijk is.

De structuur van het plan is voor wat betreft de richting van de watergangen, de wegen en de bouwblokken bepaald door de bestaande radiale terpstructuur. Deze bestaande kavelstructuur wordt voldoende onderkend, terwijl er ook op een goede manier rekening mee is gehouden. Door het water van buiten naar binnen in het plan te brengen wordt de structuur op een goede en verantwoorde manier geaccentueerd. De commissie is echter van mening dat beplanting op bepaalde plaatsen langs de oevers zou kunnen bijdragen aan een visualisering van het radiale patroon.

Het plan kan in natuurwetenschappelijk opzicht aantrekkelijker gemaakt worden door in de bestemming "groenvoorziening" langs de relatief uitgebreide waterpartijen enige natuurbouwstrookjes - plasbermen - in te richten.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de zogenaamde "plasbermen" lijkt het het gemeentebestuur het meest zinvol dat deze een relatie hebben of krijgen met het agrarische gebied. Derhalve zou aan de noordzijde van het plangebied kunnen worden overgegaan tot het inrichten van deze stroken.

Ten aanzien van de visualisering van het radiale patroon door middel van het aanbrengen van beplanting zal bij de uitvoering van het plan aandacht worden besteed.

De sloot in het agrarische gebied tussen de percelen 262 en 665 maakt ook deel uit van de radiale structuur in dit gebied. Handhaving hiervan is daarom gewenst. Deze sloot zou als "water" bestemd kunnen worden of als een te handhaven structuurlijn in het plan aangegeven kunnen worden.

Reactie gemeente

De betreffende sloot is inmiddels bestemd tot "water".

Binnen de zone van 100 meter van de spoorlijn bevindt zich aan de Finne nog een bebouwingsvlak waarop nog geen woningen gerealiseerd zijn. In het kader van de Wet Geluidhinder is hier zodoende sprake van een nieuwe situatie. Derhalve zal hier een akoestisch onderzoek verricht moeten worden en dienen de eventuele consequenties hiervan in het plan opgenomen te worden.

Reactie gemeente

Inmiddels heeft een nader akoestisch onderzoek plaatsgehad. De resultaten hiervan zijn in de toelichting opgenomen.

Binnenkort zullen door uw college alternatieve ontsluitingsmogelijkheden worden onderzocht, onder andere een ontsluiting langs de Mantgumervaart naar de Hegedyk. Vooruitlopende op dit onderzoek kan de commissie geen uitspraak doen over de mogelijkheden van bovengenoemde ontsluiting.

Reactie gemeente

Uit het onderzoek naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden is naar voren gekomen dat doortrekking van de ringweg via het sportveldencomplex en aansluiting op It Bosk de beste oplossing is. Voorlopig zal deze ringweg als voetpad worden aangelegd tot aan De Wal. Naarmate de woningbouw vordert zal dit gedeelte ook als ontsluitingsweg gaan dienen. Gedurende een periode zal De Wal daardoor een ontsluitingsfunctie bezitten. Wanneer echter het toekomstige tracé voltooid is zal de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerde verkeer van De Wal vervallen. Voor fietsers blijft De Wal daarentegen wel een functie bezitten.

Met betrekking tot de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, waarbij met name de verbinding langs de Mantgumervaart richting Hegedyk in beeld is geweest, kan worden gesteld, dat deze oplossing in de eerste plaats het landschappelijke beeld zal verstoren en dat in de tweede plaats een dergelijke oplossing te grote financiële lasten voor de planopzet met zich meebrengt.

Vanuit deze achtergronden is gekozen voor de toekomstige doortrekking van de ringweg op It Bosk.

Voor wat betreft de begrenzing van de plankaart aan de noordkant wordt geadviseerd de grens in overleg met de ruilverkavelingscommissie vast te stellen. De begrenzing in de ruilverkaveling "Baarderadeel", die echter nog niet vastgesteld is, komt namelijk niet overeen met de planbegrenzing.

Reactie gemeente

De noordelijke begrenzing is inmiddels aangepast en wel zodanig dat deze

aansluit bij het bestemmingsplan Buitengebied. Dit heeft tot gevolg dat een strook agrarisch gebied nu binnen de plangrenzen is opgenomen, tevens is ook aansluiting gevonden bij het ruilverkavelingsplan.

In de voorschriften bij het plan is geen gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen. Een dergelijke beschrijving, die de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk maakt, biedt u diverse mogelijkheden om onder andere de verwezenlijking van de ruimtelijke kwaliteit in het plan aan te geven. De commissie vraagt zich af of u bewust heeft afgezien van de mogelijkheden die de Wro en de Bro '85 biedt.

Reactie gemeente

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld is gediscussieerd over de planvorm (zie ook paragraaf 1.4.). Na overleg met de commissie VROM is besloten om te kiezen voor de traditionele planvorm. Voor wat betreft de verwezenlijking van de ruimtelijke kwaliteit kan gesteld worden dat de voorliggende bestemmingsplanvorm hierop is gericht en dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar de handhaving van de ruimtelijke structuur. Dit streven gecombineerd met een goed welstandstoezicht moeten borg staan voor een goede verwezenlijking van de ruimtelijke kwaliteit.

In de bestemming eengezinshuizen zijn in een bepaald gedeelte winkels toegestaan. Bij de oppervlakte bepalingen voor bijgebouwen in artikel 3 wordt echter geen aandacht besteed aan deze mogelijkheid. Het wordt gewenst geacht het een en ander duidelijk in het voorschrift te regelen.

Reactie gemeente

Het betreffende voorschrift is aangepast.

Ad. 2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het plangebied ligt direct ten noorden van het dorpsgezicht Mantgum waarvoor een voorstel tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht thans in procedure is.

Hoewel er in dit opzicht slechts van een beperkte relatie met het te beschermen gebied kan worden gesproken, valt het handhaven van een aantal radiale structuurkenmerken in het plan toe te juichen vanuit historisch ruimtelijke optiek.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

Door de gekozen begrenzing heeft het plan niet rechtstreeks betrekking op het te beschermen dorpsgezicht. In indirecte zin is er echter wel sprake van beïnvloeding, waar het gaat om de geprojecteerde hoofdverkeersroute in aansluiting op De Wal. Gezien de kwetsbaarheid van de ruimtelijke situatie aan de Frijbuorren, dient bij de dimensionering van het profiel van De Wal de nodige zorgvuldigheid in acht te worden genomen. Ik acht het gewenst om reeds in het kader van dit ontwerpplan uw aandacht daarop te vestigen.

Reactie gemeente

Zoals uit de (aangepaste) toelichting blijkt zal De Wal slechts een tijdelijke hoofdonthutingsfunctie vervullen totdat de doorgetrokken ringweg is

aangesloten op It Bosk. Gedurende de periode dat De Wal wel een ontsluitingsfunctie bezit zal een tijdelijke gewijzigde dimensionalisering van het profiel noodzakelijk zijn.

Na aansluiting van de ringweg op It Bosk zal het profiel van De Wal in de oorspronkelijke staat worden gebracht.

De voorgestelde begrenzing van het beschermde dorpsgezicht overlapt het plangebied slechts in een tuingebied ten oosten van de Fokkewei.

Gezien het betrekkelijke belang van dit terrein voor het dorpsgezicht stel ik voor daaraan nu geen consequenties te verbinden, doch voorafgaand aan de feitelijke aanwijzing in nader overleg te bezien of de grens van het beschermde dorpsgezicht aanpassing behoeft.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

februari 1989,

gew.: juni 1989,

april 1990,

september 1990.