

Stiens, 10 februari 2015

Raadsvergadering:	12 maart 2015
Voorstelnummer:	2015/13
Portefeuillehouder:	G. Visser
Behandelend ambtenaar:	Anne den Herder
E-mail:	a.denherder@leeuwarderadeel.nl
Telefoonnr. :	058-2576662.
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Stiens - Brêgeleane (2 woningen)"

Te nemen besluit:

- 1) Stem in met de reactienota zienswijzen;
- 2) Stel geen exploitatieplan vast;
- 3) Stel het bestemmingsplan "Stiens - Brêgeleane (2 woningen)" ongewijzigd vast.

Korte inhoud:

Het bestemmingsplan "Stiens - Brêgeleane (2 woningen)" heeft als ontwerp ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de reactienota zienswijzen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding:*Voortraject*

Op 12 augustus 2014 heeft het college besloten de procedure voor het bestemmingsplan "Stiens – Brêgeleane (2 woningen)" op te starten door het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van de inspraak gedurende 4 weken ter visie te leggen, én door het wettelijk vooroverleg op te starten. Tevens is er een inloopavond georganiseerd. Gedurende deze periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen en 3 overlegreacties. Deze reacties zijn beantwoord in de reactienota.

Op 18 november 2014 heeft het college ingestemd met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties. Daarnaast heeft het college ingestemd met het vervolgen van de procedure door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Van 10 december 2014 tot en met 27 januari 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota.

Aanleiding

In Stiens zijn op dit moment geen kavels beschikbaar voor de bouw van vrijstaande woningen. Er is geen sprake meer van het ontwikkelen van De Steens. Wel wordt er voorzichtig gesproken over een kleinschaliger ontwikkeling aan de oostzijde van Stiens, deze ontwikkeling is echter nog niet zo concreet dat deze op korte termijn gerealiseerd wordt. Er is wel concrete belangstelling voor kavels, de afgelopen periode is er door een aantal mensen contact opgenomen met de gemeente met de vraag of er kavels zijn. Daarom is onderzocht of er 'open plekken' of invullocaties binnen de bestaande wijken van Stiens zijn. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft een open plek binnen bestaande bebouwing aan de Brêgeleane te Stiens. Door op deze locatie kavels te ontwikkelen, wordt de bestaande rij woningen aangevuld. De bestemming van de gronden is al "Woongebied". De huidige feitelijke invulling van de gronden is 'groen'. Doordat de gronden niet de bestemming "Groen" hebben, is er geen sprake van structureel, behoudenswaardig, groen.

De gemeenteraad heeft als bezuinigingsdoelstelling in 2012 aangegeven dat bezit waar mogelijk

moet worden verkocht. De grond waarop de woningen zijn geprojecteerd, is van de gemeente en betreft geen structuurgroen. De grond kan dan ook worden verkocht ten behoeve van woningbouw.

Regeling in bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande opzet in de wijk. De wijk kent een open structuur en is niet dicht bebouwd. Voor deze ontwikkeling is hierop aangesloten door ruime kavels te creëren van circa 600 en circa 750 m². Aan de oostzijde is een strook aangegeven waarop geen bebouwing is toegestaan, om zichtlijnen te behouden. Qua bebouwing geldt dezelfde regeling met betrekking tot diepte van de woning, goothoogte, bouwhoogte als voor de omliggende woningen.

Argumenten:

1.1 De zienswijzen zijn niet ruimtelijk relevant

De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde reactienota. Ruimtelijk gezien zijn de zienswijzen niet relevant, de zienswijzen leiden dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden, of er dient expliciet besloten te worden dit niet vast te stellen. Doel hiervan is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van de plannen en het bieden van meerdere mogelijkheden van kostenverhaal op de ontwikkelden partij, waardoor er voor de gemeente sturingsmogelijkheden zijn.

Aangezien in onderhavige situatie de gronden eigendom zijn van de gemeente, is er geen sprake van kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

3.1 Na de ontwerpfase dient het bestemmingsplan binnen de gestelde termijn te worden vastgesteld

Binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging dient het bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Kanttekeningen:

n.v.t.

Financiële toelichting:

n.v.t.

Uitvoering/afhandeling:

Door cluster Vrom: Indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Er heeft op 23 februari 2015 een overleg plaatsgevonden met de commissie Ruimtelijke Plannen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.

Conclusies Raad 1e behandeling:

Bijlagen:

-

Geen

Nr. 2015/13

De raad van de gemeente Leeuwarderadeel;

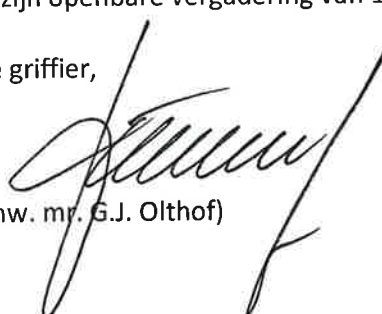
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Leeuwarderadeel d.d. 10 februari 2015;

BESLUIT:

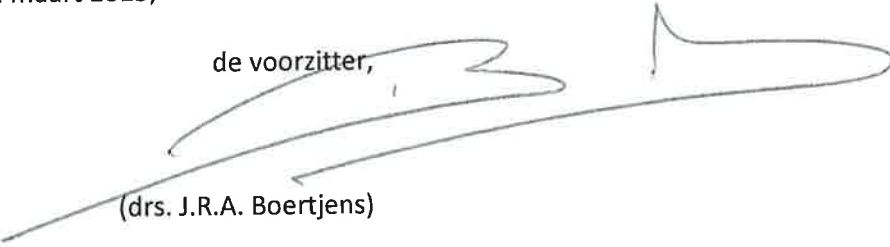
- 1) in te stemmen met de reactienota zienswijzen;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3) het bestemmingsplan "Stiens - Brêgeleane (2 woningen)" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 12 maart 2015,

de griffier,

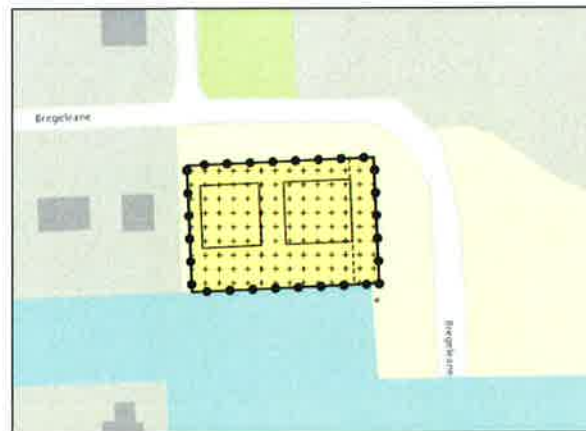

(mw. mr. G.J. Olthof)

de voorzitter,


(drs. J.R.A. Boertjens)

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Stiens – Brêgeleane (2 woningen)



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
2. Indiener van zienswijze	5
3. Ontvankelijkheid	5
4. Beantwoording zienswijzen	6

1. Inleiding

Vanaf 10 december 2014 tot en met 27 januari 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Stiens - Brêgeleane (2 woningen)” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen. In voorliggende reactienota is de inhoud van de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Bij de besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan zal eveneens over de zienswijze worden besloten. Er zal worden voorgesteld de zienswijze conform de reactienota te beantwoorden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft aan wie de indiener van zienswijze is. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, wordt de zienswijze geanonimiseerd. In hoofdstuk 3 wordt de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

2. Indiener van zienswijze

Nr	Naam	Adres
1	Indiener 1	

3. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

4. Beantwoording zienswijzen

1. Indiener 1

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan dat de bouw van 2 woningen mogelijk maakt, negatieve consequenties heeft voor het woongenot. Indiener geeft aan direct zicht te hebben op de locatie en dat de geplande bebouwing voor een 'opgesloten gevoel' zal leiden doordat er geen sprake meer zal zijn van een ruimtelijke aanblik of perspectief. Dit deel van de wijk zou de ruime en landelijke opzet geheel verliezen. Bij de aankoop van de woning zou verzekerd zijn dat het 'open en ruimtelijk karakter' behouden zou blijven.

Reactie: Zoals uit hoofdstuk 2 van de toelichting blijkt, passen de 2 nieuw te bouwen woningen naadloos in de bebouwingsstructuur van de wijk. Het bebouwingslint langs de Brêgeleane wordt met de bouw van deze woningen afgerond. Het betreft ruime kavels (ca. 600 en ca. 750 m²), waarop door het leggen van bouwvlakken, duidelijk is waar de woningen gebouwd worden, en waardoor ook duidelijk wordt hoeveel ruimte er rondom de woningen is. Er wordt met het leggen van bouwvlakken afstand gecreëerd tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Door de ruime opzet past het plan in de ruime en landelijke opzet van de wijk. Er is bovendien rekening gehouden met bestaande zichtlijnen, door op het oostelijke deel van het plangebied een aanduiding op te nemen waar geen bebouwing opgericht mag worden. De woonbeleving van de bestaande bewoners in de wijk kan veranderen door de bouw van de woningen, maar wordt niet onevenredig aangetast, door de ruime opzet en inpassing. Indiëners spreken over een opgesloten gevoel. De nieuwe woningen worden niet tegenover hun woning opgericht. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied van de 2 woningen te zien, en de zichtlijnen vanuit de woning van de indiener. De stippellijn geeft aan wat de zichtlijn op dit moment is. De on-onderbroken lijnen geven aan wat de zichtlijnen worden. Hierbij kan gesteld worden dat er geen sprake is van een opgesloten gevoel, gezien het nog steeds weidse uitzicht. Toezeggingen met betrekking tot een open en ruimtelijk karakter zijn ook geborgd in dit bestemmingsplan: er is sprake van een zeer ruime opzet, ruime kavels, veel ruimte tussen de bouwvlakken, dus openheid.



Figuur 1 Zichtlijnen, bestaand (onderbroken lijn) en nieuw (on-onderbroken lijn)

- b. Indiener geeft aan dat het gebied een archeologisch aandachtsgebied is, waardoor bebouwing niet voor de hand ligt.

Reactie: In het bestemmingsplan “Stiens – Brêgeleane (2 woningen)” is in paragraaf 4.5 aandacht besteed aan het aspect archeologie, de diverse archeologische waarden uit de verschillende periodes zijn hier beschreven. Aangegeven is dat de ingreep ten behoeve van de bouw van de woningen onder de 500 m² blijft. Dat is de grens waarboven archeologisch onderzoek nodig is. Op basis daarvan wordt er dus geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de wettelijke overlegreactie heeft de provincie bovendien aangegeven dat de provinciale belangen goed zijn verwoord (archeologie is een provinciaal belang) en dat de provincie geen opmerkingen heeft. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding een archeologisch onderzoek uit te voeren. Archeologie vormt geen belemmering voor de bouw van de 2 woningen.

- c. Indiener geeft aan te vrezen voor de waardedaling van zijn woning, aangezien het ruimtelijk karakter van de wijk teniet gedaan wordt door de bouw van de 2 woningen. Indiener vreest voor schade bij eventuele toekomstige verkoop van zijn woning, doordat de prijs van zijn woning zou dalen na de realisatie van de 2 woningen.

Reactie: Een planologische maatregel, zoals een bestemmingsplan, kan schade veroorzaken in de vorm van waardevermindering van omliggende woningen. Het staat de indiener vrij een planschadeverzoek in te dienen. Dit is mogelijk na afronding van de planologische procedure van dit bestemmingsplan. Het planschadeverzoek zal apart behandeld worden en maakt geen deel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Daarom wordt er in deze reactienota niet verder ingegaan op het mogelijk optreden van planschade.

- d. Indiener geeft aan dat de gemeente deze locatie niet op het oog had voor woningbouw. Voor andere locaties zou geen wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn. Indiener geeft aan het voornemen dan ook weinig doordacht te vinden.

Reactie: Op de gronden van de voorgenomen ontwikkeling lag in het bestemmingsplan voor de wijk Aldlân (vastgesteld en goedgekeurd in 1995) inderdaad geen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. Dit is echter geen garantie dat deze kavels altijd onbebouwd blijven. Van belang is dat de gronden zowel in het bestemmingsplan Aldlân (1995) als in het bestemmingsplan Stiens (2012) altijd al een woonbestemming hebben gehad. Alleen een bouwvlak ontbrak. Daarvoor wordt nu een bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente is bezig met een paar andere locaties voor woningbouw. Aangenomen wordt dat indiener doelt op die locaties. Op die locaties is in het bestemmingsplan "Stiens" wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ook hier kunnen niet zonder wijziging van het bestemmingsplan woningen worden gebouwd, de procedure is alleen iets korter dan die van dit bestemmingsplan.

- e. Indiener geeft aan dat de geluidsnormen zeer waarschijnlijk overtreden gaan worden. Indiener geeft aan dat het woongenot van huidige en toekomstige bewoners wordt verminderd, dat de gemeente nu al de wetenschap heeft dat hiervoor ontheffing verleend zal moeten worden.

Reactie: In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2 aandacht besteed aan het aspect geluid. Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Dit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uitkomst van het onderzoek is dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde en dat er geen hogere waarde (of ontheffing zoals indiener het noemt) nodig is voor de twee nieuw op te richten woningen. Het woongenot van nieuwe en bestaande bewoners is niet in het geding.

Voorstel / conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan "Stiens – Brêgeleane (2 woningen)" aan te passen.