
Raadsvergadering: 8 september 2016**Voorstelnummer:** 2016/38**Portefeuillehouder:** G. Visser

Behandelend ambtenaar: A.M. den Herder

E-mail: a.denherder@leeuwarderadeel.nl

Telefoonnr. : 058-2576662.

Onderwerp: Bestemmingsplan Stiens Oost

Te nemen besluit:

1. Stem in met de reactienota zienswijzen;
2. Stel geen exploitatieplan vast;
3. Stel het bestemmingsplan Stiens Oost ongewijzigd vast;
4. Stel het Beeldkwaliteitplan (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) gewijzigd vast en laat het in de plaats treden van het onderdeel van de Welstandsnota 2011 dat betrekking heeft op het plangebied van bestemmingsplan Stiens Oost.

Korte inhoud:

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitplan kan nu vastgesteld worden. Daarnaast dient op grond van de Wro besloten te worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan hebben 2 burgerparticipatieavonden plaatsgevonden. Op basis van de input van deze avonden is het bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan) heeft van 17 februari tot en met 15 maart 2016 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tijdens deze periode is 1 inspraakreactie ontvangen. Met de indieners van de inspraakreactie heeft een gesprek plaatsgevonden. Tevens is er een inloopavond geweest op 22 februari 2016. Tijdens deze periode heeft ook het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden.

Het ontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan) heeft van 11 mei tot en met 21 juni 2016 ter visie gelegen voor zienswijzen. Tevens is er een inloopavond geweest op 17 mei 2016. Tijdens deze inloopavond kon het bestemmingsplan worden ingezien en konden er vragen worden gesteld over de inhoud van het plan en de planologische procedure. Er zijn drie zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van de vragen van toekomstige bewoners tijdens de informatieavond op 14 juni 2016 is het Beeldkwaliteitplan ambtelijk aangepast, in die zin dat de uitgangspunten duidelijker zijn geformuleerd. Het Beeldkwaliteitplan is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is geen onderdeel van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Dat zijn namelijk de regels en de verbeelding. Ondanks dat het Beeldkwaliteitplan wel wordt gewijzigd, is er sprake van

ongewijzigde vaststelling omdat de regels en de verbeelding niet worden gewijzigd.

Op grond van de Wro dient een exploitatieplan vastgesteld te worden waarin afspraken staan hoe de kosten die de gemeente maakt, kunnen worden verhaald op de ontwikkelende partij of grondeigenaar. Dit is niet aan de orde als de gemeente eigenaar is van de gronden. Wel moet dan expliciet besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. Dit staat los van het aantonen van de economische haalbaarheid van het plan. Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Argumenten:

1.1 De zienswijzen leiden niet tot een wijziging

De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde reactienota. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan.

2.1 Geen plicht tot vaststelling exploitatieplan indien gemeente eigenaar van de grond is

Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden, is er geen sprake van kostenverhaal op derden. Daarom is er geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

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

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

4.1 Omdat het bestaande welstandskader niet volstaat voor het nieuwe initiatief

In de geldende Welstandsnota staan voor dit gebied geen eisen die van toepassing zijn op woningen. Daarom bestaat er noodzaak voor het opstellen van een Beeldkwaliteitplan. Het Beeldkwaliteitplan is zorgvuldig tot stand gekomen en borgt dat de te realiseren woningen passend zijn binnen de omgeving.

Naar aanleiding van de vragen van toekomstige bewoners tijdens de informatieavond op 14 juni 2016 is het Beeldkwaliteitplan ambtelijk aangepast, in die zin dat de uitgangspunten duidelijker zijn geformuleerd.

Kanttekeningen:

n.v.t.

Financiële toelichting:

n.v.t.

Uitvoering / afhandeling:

- Indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.
- Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de vaststelling gepubliceerd in de Stiensker en de Staatscourant via GVOP. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en aan het waterschap. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tegen het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusies Raad 1e behandeling:

- Geen

Bijlagen:

- Geen

Ter inzage gelegde stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan)
- Reactienota zienswijzen
- Raadsbesluit 1 april 2015
- Collegebesluit 22 december 2015
- Raadsbesluit 11 februari 2016
- Collegebesluit 5 april 2016
- Collegebesluit 16 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van Leeuwarderadeel,
de secretaris de burgemeester

HARRIE SIEGERSMA

drs. JOOP R.A. BOERTJENS

Nr. 2016/38

De raad van de gemeente Leeuwarderadeel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Leeuwarderadeel d.d. 16 augustus 2016;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Stiens Oost ongewijzigd vast te stellen;
4. het Beeldkwaliteitplan (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen en in de plaats te laten treden van het onderdeel van de Welstandsnota 2011 dat betrekking heeft op het plangebied van bestemmingsplan Stiens Oost.

Aldus besloten door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 8 september 2016,

de griffier,

(mw. mr. G.J. Olthof)

de voorzitter,

(drs. J.R.A. Boertjens)

B&W-vergadering: 16 augustus 2016

Adviesnummer: 160673

Onderwerp: Stiens Oost exploitatieopzet en bestemmingsplan

Korte omschrijving: Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitplan kan nu vastgesteld worden.

Opsteller: A.M. den Herder

E-mail: a.denherder@leeuwarderadeel.nl

Telefoonnr: 058 257 66 62

Datum: 21 juni 2016

Vervolgtraject:

☐ Openbaar:

☒ Niet openbaar :

☐ Vertrouwelijk:

Raad: 8 september 2016

Clustercoördinator: A. Flameling

Portefeuillehouder: G. Visser

Budgethouder: A. Flameling

Budget:

Kostencategorie:

Medeparaaf:

advies

akkoord

Cluster:

Overigen:

B&W

burgemeester

weth. Visser

weth. Vos

weth. Van der Meulen

secretaris

Akkoord

Bespreken

Opmerkingen:

B&W-vergadering: 16 augustus 2016**Adviesnummer:****Te nemen besluit:**

1. Akkoord te gaan met bijgevoegd ontwerptraadsbesluit om in te stemmen met de reactienota zienswijzen, het bestemmingsplan "Stiens Oost" ongewijzigd vast te stellen, het Beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding / korte inhoud:

Het voorontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan) heeft van 17 februari tot en met 15 maart 2016 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tijdens deze periode is 1 inspraakreactie ontvangen. Tevens is er een inloopavond geweest op 22 februari 2016. Tijdens deze periode heeft ook het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden.

Het ontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan) heeft van 11 mei tot en met 21 juni 2016 ter visie gelegen voor zienswijzen. Tevens is er een inloopavond geweest op 17 mei 2016. Tijdens deze inloopavond kon het bestemmingsplan worden ingezien en konden er vragen worden gesteld over de inhoud van het plan en de planologische procedure. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze leiden niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de vragen van toekomstige bewoners tijdens de informatieavond op 14 juni 2016 is het Beeldkwaliteitplan ambtelijk aangepast, in die zin dat de uitgangspunten duidelijker zijn geformuleerd.

Argumenten:

1.1. Zie het bijgevoegde concept raadsvoorstel.

Kantttekeningen:

n.v.t.

Financiële toelichting:

n.v.t.

Communicatie / Voorlichting:

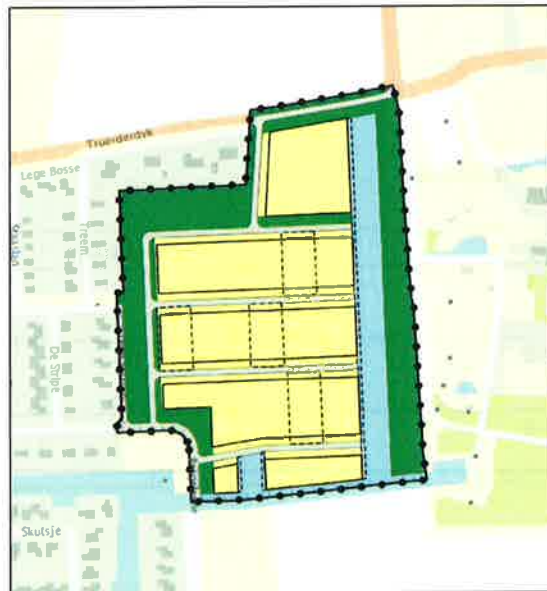
Zie het bijgevoegde concept raadsbesluit

Voorstel genomen besluit B&W:**Genomen besluit B&W: ja / nee / wijzigen**

- Reactienota zienswijzen
- Ontwerp bestemmingsplan Stiens Oost (inclusief beeldkwaliteitplan)
- Concept raadsvoorstel

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Stiens –Oost



1. Inleiding

Vanaf 11 mei tot en met 21 juni 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Stiens Oost” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er hebben twee informatieavonden plaatsgevonden. Eén avond was gericht op de planologische procedure, de andere avond was gericht op toekomstige bewoners.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. In voorliggende reactienota is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Bij de besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan zal eveneens over de zienswijzen worden besloten. Er zal worden voorgesteld de zienswijzen conform de reactienota te beantwoorden.

Daarnaast worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld in hoofdstuk 5.

2. Indieners van zienswijzen

Nr	Naam	Adres
1	Indiener 1	
2	Indiener 2	
3	Indiener 3	

3. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

4. Beantwoording zienswijzen

1. Indiener 1

Zienswijze

Indiener geeft aan dat in het Beeldkwaliteitplan voor Stiens Oost is aangegeven dat een zogenaamde wolfskap niet toegestaan is. In de aangrenzende wijk Aldlân komen wolfskappen meerdere keren voor. Het is indiener onduidelijk waarom wolfskappen niet zijn toegestaan. Indiener verzoekt dan ook om wolfskappen wel toe te staan.

Reactie:

In bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan opgenomen. Hierin is in hoofdstuk 3 onder het kopje "Hoofdvorm" opgenomen dat wolfskappen niet toegestaan zijn. De reden hiervoor is dat in de wijk Steenslân wordt gestreefd naar enerzijds samenhang en anderzijds contrast. Samenhang ontstaat door in het gehele gebied met kappen te werken. Contrast ontstaat door bijvoorbeeld lessenaarskappen toe te staan. Voorkomen dient te worden dat de buurt uiteen valt in losse individuele uitdrukkingen van architectuur. Het gebied is niet welstandsvrij. Afwisseling is binnen een bepaalde bandbreedte toegestaan.

De architect van een woning kan bij de welstandscommissie toelichten en motiveren waarom het betreffende ontwerp wel aan de criteria of gewenste uitstraling kan voldoen. Uiteindelijk geeft de welstandscommissie een advies of een ontwerp wel of niet voldoet.

Voorstel / conclusie

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting, aan te passen.

2. Indiener 2 en 3

Indiener 2 en 3 hebben een identieke zienswijze ingediend. Het betreft een uitvoerige zienswijze waarin bepaalde onderwerpen meerdere malen aan de orde komen. In de zienswijze wordt ook het gesprek benoemd dat indieners naar aanleiding van de inspraak met de wethouder hebben gehad. In deze reactienota wordt niet op de inhoud van dit gesprek ingegaan. Hieronder zijn de punten uit de zienswijzen globaal en kernachtig samengevat en van een reactie voorzien. De meeste onderwerpen zijn ook al in het gesprek met de wethouder aan de orde geweest en tijdens dit gesprek uitvoerig door de gemeente toegelicht.

Punt 1

Zienswijze

Indieners gaan in op het Woningbehoefteonderzoek. Dit zou op meerdere punten niet kloppen.

Reactie:

Het Woningbehoefteonderzoek is opgesteld door Companen, een bureau dat gespecialiseerd is in analyseren van gegevens en ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau en daarmee aan de inhoud van het Woningbehoefteonderzoek.

Punt 2

Zienswijze

Indieners gaan in op de Woonvisie. Deze zou op meerdere punten niet kloppen.

Reactie:

Indieners spreken over de concept Woonvisie. De Woonvisie is echter in december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Woonvisie is opgesteld in overleg met onder andere omliggende gemeenten, de corporaties, de Provincie. Daarnaast zijn de gemeenteraadsleden tijdens een aparte sessie geïnformeerd en hebben zij vragen kunnen stellen. Vervolgens is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonvisie is op die manier zorgvuldig tot stand gekomen en verwoord het gemeentelijk standpunt. Er is geen reden te twijfelen aan de inhoud van dit document.

Punt 3

Zienswijze

Indieners verzoeken de bestaande sloot achter hun woningen aan te laten sluiten op de nieuw te graven watergang.

Reactie:

Het is niet haalbaar om een tweede bevaarbare watergang in het plangebied aan te leggen, ter plaatse van en in het verlengde van de bedoelde sloot. Het plangebied wordt dan doorsneden waardoor er een tweedeling ontstaat. Dat is niet wenselijk.

Punt 4

Zienswijze

Indieners verzoeken de aansluiting op de Truerderdyk zo te realiseren dat er een veilige aansluiting ontstaat. De huidige tekening zou onoverzichtelijk zijn.

Reactie:

Het ontwerp van de aansluiting van de weg uit de nieuwe wijk op de Truerderdyk is er nog niet. Uitgangspunt is dat er een overzichtelijke en verkeersveilige situatie ontstaat.

De huidige tekening, indiener zal de verbeelding van het bestemmingsplan bedoelen, schept uitsluitend de planologische kaders en laat zien welke gronden welke functie/bestemming krijgen. De verkeersbestemming is dusdanig ruim dat er voldoende ruimte is voor het realiseren van een veilige aansluiting.

Punt 5

Zienswijze

Indieners geeft aan dat woningbouw niet noodzakelijk, zelfs overbodig zou zijn.

Reactie:

Voor de onderbouwing van de noodzaak wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan in combinatie met het Woningbehoefteonderzoek.

De bedoeling is 50 tot 80 woningen vraaggestuurd te realiseren. Zowel gemeente Leeuwarden als de Provincie kunnen zich hierin vinden, dit aantal past binnen de provinciale prognoses. Doordat de wijk gefaseerd wordt gerealiseerd, kan er ook een ruimtelijk afgeronde wijk ontstaan als niet het volledige aantal woningen wordt gebouwd. Tijdens de verschillende informatieavonden is inmiddels een grote belangstelling gebleken.

Punt 6

Zienswijze

Indieners vreest te worden getroffen in zijn woongenot en vreest voor waardedaling van hun woning.

Reactie:

Met betrekking tot het mogelijke afnemen van het woongenot en dalen van de waarde van de woningen, kunnen indieners, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, een planschadeverzoek indienen. Die procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Punt 7

Zienswijze

Indieners geven aan dat zij rijtjeswoningen niet vinden getuigen van ruimtelijke kwaliteit en dat ze tegen zijn op de komst van rijtjeswoningen.

Reactie:

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zijn randvoorwaarden opgesteld, onder andere in het beeldkwaliteitplan. Aan de randen van de nieuwe wijk, zijn geen rijwoningen toegestaan. Dit in verband met het aanzicht van de wijk van buitenaf. In het binnengebied, zijn rijwoningen wel toegestaan. Hier is geen direct zicht op, ook niet door de indieners van de zienswijze. De verwachting is niet direct dat er rijwoningen komen, maar voor het binnengebied willen we dit niet uitsluiten.

Punt 8

Zienswijze

Indieners geven aan dat in paragraaf 3.1.3. van de toelichting van het bestemmingsplan “trede 2” niet juist is onderbouwd. Er is niet duidelijk hoe wordt voldaan aan de voorwaarden van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Indiener geeft aan dat er binnen bestaand stedelijk gebied nog wel ruimte zou zijn voor 34 woningen.

Reactie:

In de toelichting zijn alle mogelijke inbreidingslocaties in Stiens benoemd. Per locatie is aangegeven wat de mogelijkheden zijn, of er woningen gebouwd kunnen worden en hoeveel. Gebleken is dat een dergelijk programma van 50-80 woningen niet op een andere locatie gerealiseerd kan worden. Ook de Provincie stemt in met deze motivering, en is van mening dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Punt 9

Zienswijze

Indien er aanpassingen in de grondwaterstand plaats gaan vinden, maken indieners daar bezwaar tegen.

Reactie:

Het bestemmingsplan schept een kader waarbinnen de realisatie van de wijk mogelijk is. Een bestemmingsplan is geen civieltechnisch document. Het is in dit stadium nog niet duidelijk wat er met de grondwaterstand gebeurt. Vast staat wel dat Wetterskip Fryslân dit nauwlettend volgt en dat er nooit een nadeliger situatie mag ontstaan voor bestaande bebouwing. Voor indieners van de zienswijze zal dan ook geen nadeliger situatie ontstaan.

Voorstel / conclusie

De ingediende zienswijzen (2 en 3) vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de informatieavond voor toekomstige bewoners is gebleken dat de randvoorwaarden zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan nog vragen oproepen. Daarom wordt voorgesteld de kaders duidelijker te stellen. Onderstaande aanpassing van de tekst wordt voorgesteld, de wijzigingen zijn geel gearceerd.

3. CRITERIA EN REFERENTIE

Dit hoofdstuk geeft de criteria voor het plangebied Stiens Oost. Daarbij wordt telkens ingegaan op algemeen geldende criteria en criteria die gelden voor de specifieke deelgebieden.

Ter ondersteuning worden daarbij referentiebeelden gegeven.

3. 1. Criteria

3.1.1. Plaatsing

- De hoofdgebouwen staan op ten minste 7 meter van de rand van de aangrenzende weg en ten minste 4 meter uit de zijdelingse en 10 meter uit de achterperceelgrens;
- De hoofdgebouwen in deelgebied 1 staan in de lijn van de bestaande bebouwing;
- De bijgebouwen zijn aangebouwd en/of vrijstaand en staan ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en ten minste 1 meter uit de zijdelingse en achterperceelgrens;

3.1.2. Hoofdvorm

- De hoofdgebouwen zijn in deelgebieden 1 en 2 vrijstaand. In deelgebied 3 en 4 zijn naast vrijstaande ook twee-onder-één-kap en rijwoningen mogelijk;
- De hoofdgebouwen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Bij toepassing van een kap zijn de hoofdgebouwen voorzien van een noklijn van ten minste 3 meter
- ~~• Een plat dak is alleen onder voorwaarden mogelijk;~~
- Er is een enkelvoudige opbouw, wolfskappen zijn uitgesloten;
- In deelgebied 1 zijn de woningen uitgevoerd met een ~~(zadel)dak~~. zadeldak of schilddak.
- In deelgebied 2 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, lessenaarsdak, plat dak, of een combinatie van deze kapvormen.

- In deelgebied 3 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, schilddak, of een combinatie van deze kapvormen.

- In deelgebied 4 zijn de woningen uitgevoerd met een zadeldak, lessenaarsdak, plat dak, mansardekap of gebroken kap of een combinatie van deze kapvormen.

- De woningen in deelgebieden 2, 3 en 4 mogen ook een plat dak hebben;

3.1.3. Aanzichten

- De hoofdgebouwen zijn in deelgebieden 1, 2 en 4 met de voorgevel gericht op de noordelijk of zuidelijk gelegen woonstraat. In deelgebied 3 zijn de woningen gericht op de westelijke woonstraat;

- In deelgebied 1 wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;

- Hoekkavels hebben een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte aan twee zijden van het perceel;

- De hoofdgebouwen in deelgebieden 2 en 3 worden uitgevoerd in een bijzondere architectuur, refererend aan de jaren 30. Dit kan zowel naar de Amsterdamse als de Delftse School verwijzen.

- De hoofdgebouwen in deelgebied 2 worden uitgevoerd in hedendaagse architectuur.

3.1.4. Opmaak

- De gevels van de bebouwing hebben gedekte rode, bruine of grijze kleuren;

- Lichte kleuren (zoals wit, lichtgrijs, lichtgeel) worden niet toegepast voor de gevels en daken van de bebouwing;

- Erfafscheidingen zijn op de naar de weg gekeerde erfgrens groen (haag);

Voor percelen grenzend aan open (vaar)water zijn erfafscheidingen op de zij- en achterperceelsgrens

- tot ten minste 3 meter vanaf grens van het water – groen (laag groen, lagere haag);

3.1.5. Diversen

- De kavels zijn ruim;

- In het plangebied is sprake van grondgebonden woningen.

Referentiebeelden

De onderstaande referentiebeelden worden toegevoegd voor deelgebied 3:



