

B i j l a g e 4 :
I n s p r a a k n o t a

Inspraak- en overlegnota bestemmingsplan Middelgeast

Het voorontwerp bestemmingsplan Middelgeast heeft van 9 mei tot en met donderdag 5 juni 2014 ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de actualisatie van alle gemeentelijke bestemmingsplannen in procedure gebracht. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om voor de komende 10 jaar een actuele juridisch-planologische regeling te bieden voor het plangebied. Het bestemmingsplan beoogt een juridisch kader neer te leggen voor bestaand en onlangs vastgesteld gemeentelijk beleid en voor het optreden tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (ongewenst gebruik van gronden en opstallen). Het bestemmingsplan legt de bestaande stedenbouwkundige structuur en functies van het gebied vast. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld.

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. K.J. Kooistra, Boerekrookje 75 Boornbergum	1. Wij pleiten voor de bestemming W1 voor de woningen aan de Titelroas, zoals was aangegeven bij de koop van onze woning. Huurwoningen zijn niet gewenst op deze locatie, dit komt de buurt en uitstraling niet ten goede.	<p>De betreffende woningen hebben de bestemming W1 (Wonen-1) in het voorliggende bestemmingsplan. De differentiatie in huur of koop is niet in het geldende en voorliggende bestemmingsplan voorgeschreven.</p> <p>Een bestemmingsplan mag alleen ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Er is geen gemeentelijk beleid dat voorziet in het vastleggen van woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op de gewenste flexibiliteit bij de uitvoering van het plan achten wij het ongewenst het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.</p>
2. Diverse bewoners (zie bijlage)	1. Het onbebouwde deel van de Titelroas valt onder het gebied Wonen-1. In het beeldkwaliteitsplan valt dit onder deelgebied 4. Deze regelingen zijn niet aan elkaar gelijk, de woningen krijgen een totaal andere uitstraling. De oorspronkelijke regels hebben onze voorkeur. Hoofdzaak is dat dit gebied in beide plannen bebouwd moet worden met vrijstaande woningen (Wonen-1).	<p>Het huidige bestemmingsplan Middelgeast maakt geen onderscheid in bebouwingstypologie (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen of rijenwoningen).</p> <p>De bebouwingstypologie en het projectmatige of individuele karakter van de bebouwing komen tot uiting in de onderscheiden deelgebieden zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Middelgeast. Uitgangspunt daarin is de ontwikkeling van zowel individuele als projectmatig ontwikkelde vrijstaande woningen aan de Titelroas.</p>

		<p>Het beeldkwaliteitsplan is op dit onderdeel ongewijzigd en geldt ook na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader (voor de welstand).</p> <p>De bebouwingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is hierop afgestemd, rekening houdende met het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen en de landelijke standaard. De kavels aan de Titelroas zijn bestemd voor vrijstaande woningbouw op basis van de huidige invulling (Wonen-1).</p>
	<p>2. Deelgebied 6 (individueel ontwikkelde vrijstaande woningen) is in het voorontwerp bestemmingsplan veralgemeniseerd in Woongebied. Wij maken bezwaar tegen het loslaten van 'individueel ontwikkelde vrijstaande woningen'.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan Middelgeast maakt geen onderscheid in bebouwingstypologie (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen of rijenwoningen).</p> <p>De bebouwingstypologie en het projectmatige of individuele karakter van de bebouwing komen tot uiting in de onderscheiden deelgebieden zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Middelgeast. Uitgangspunt daarin is de ontwikkeling van individueel ontwikkelde vrijstaande woningen in deelgebied 6 (Anemoan).</p> <p>De bebouwingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan is hierop afgestemd, rekening houdende met het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen en de landelijke standaard. Aangezien de woningen in deelgebied 6 nog niet zijn gebouwd en er op dit moment geen concrete bouwplannen zijn, is een flexibele bestemming gehandhaafd. Binnen de bestemming Woongebied zijn verschillende bebouwingstypologieën toegestaan. Het geldende beeldkwaliteitsplan is daarbij leidend. Het principe van "individueel ontwikkelde vrijstaande woningen" is niet losgelaten.</p>
	<p>3. Daarnaast wordt in het voorontwerp een nieuw artikel 9.6 toegevoegd: dat B&W de bestemming Wonen-1 kunnen wijzigen naar Wonen-2 of Wonen-3. Wij maken bezwaar tegen deze toevoeging.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan Middelgeast maakt geen onderscheid in bebouwingstypologie (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen of rijenwoningen). In het nieuwe bestemmingsplan Middelgeast zijn voor een aantal gebieden wel bestemmingen met</p>

		<p>bebouwingstypologieën toegekend. Dit maakt deze bestemmingsregeling dus strenger dan de huidige regeling. Om toch het uitgangspunt van flexibiliteit te behouden, is de betreffende wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Dit is geen nieuwe flexibiliteit.</p> <p>Daarnaast is in artikel 3 lid 8 van het geldende bestemmingsplan Middelgeest ook een wijzigingsbevoegdheid (flexibiliteitsbepaling) opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van een andere indeling van bouwvlakken, bouwmaten etc. indien een objectief aanwijsbare verandering van de woningmarkt daartoe aanleiding geeft. Uitgangspunt daarbij is en blijft o.a. dat de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur van het plan die gebaseerd zijn op de landschappelijke situatie als basis dienen voor het wijzigingsplan.</p>
	<p>4. In het beeldkwaliteitsplan van 7 maart 2005 (vastgesteld door de gemeenteraad) wordt uitgebreid beschreven hoe de wijk eruit zal komen te zien. Op basis daarvan hebben wij destijds het besluit genomen om ons in te schrijven voor de kavelverloting en/of losse aankoop van bouwgrond. Er zijn potentiële kopers afgehaakt, omdat zij hun plannen niet binnen de geldende kaders konden realiseren. Wij voelden ons hier heel prettig bij, omdat we op basis hiervan wisten wat er rondom ons gebouwd gaat worden. Op pag. 4 staat: 'dit kwaliteitsdocument bevat voor burgers bindende voorschriften. Deze plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarvoor de Algemene Wet Bestuursrecht is opgenomen'. Zo is bijvoorbeeld voorafgaand aan de meeste recente verkoop van een kavel aan de Titelroas (44) tegen de kopers gezegd dat de hoge eisen in het beeldkwaliteitsplan juist een duidelijke garantie zijn voor de kwaliteit van de uitstraling van de gehele straat.</p>	<p>Het geldende beeldkwaliteitsplan Middelgeest is ongewijzigd.</p>
	<p>5. In het huidige bestemmingsplan Middelgeest Boornbergum van 5 januari 2006 wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen. Hiermee is het</p>	<p>Het geldende beeldkwaliteitsplan Middelgeest is ongewijzigd.</p>

	<p>beeldkwaliteitsplan gelinkt aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt gesproken over 'woningen' en in het beeldkwaliteitsplan over welke woningen. Alles is duidelijk beschreven en dichtgezet. Dit is voor ons geruststellend in het kader van kwaliteit en uitstraling. Daarom vragen wij u met klem art. 9.6 (wijzigingsbevoegdheid) uit het nieuwe bestemmingsplan te schrappen en vast te houden aan het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 3.</p>
	<p>6. In het huidige bestemmingsplan is een verdeling van woningsoorten beschreven (over verdeling sociale huur, markt huur, goedkope koop, midden koop, dure koop etc.). Als de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd en B&W maken hier gebruik van (door woningen uit de categorie Wonen-3 te laten bouwen) dan wordt niet meer voldaan aan de verdeling.</p> <p>In de huidige sociale huurwoningen aan het Boerekrookje wonen voor het grootste deel prettige buurtgenoten, waarmee het bijzonder aangenaam wonen is in onze jonge wijk. Helaas weet u als bestuurder dat woningen met een lage huur ook een categorie mensen aantrekt met andere normen en waarden en een andere kijk op aangenaam samenleven in een woonwijk. U kent als bestuurders ongetwijfeld voldoende feiten en voorbeelden. Het is onwenselijk dat onze wijk belast wordt met een hoger percentage bewoners uit deze categorie, dan dat in het huidige bestemmingsplan is vastgesteld en afgesproken is.</p>	<p>De differentiatie en programmering van de woningbouwontwikkeling vloeit voort uit het geldende woonbeleid zoals vastgelegd in het gemeentelijk woonplan en de bijbehorende woningbouwprogrammering. Uitgangspunt daarin is o.a. het realiseren van gedifferentieerde woonwijken, voldoende aanbod in alle segmenten van de woningmarkt en het vergroten van de kwaliteit van wonen. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd afhankelijk van de vraag en het aanbod in de woningmarkt.</p> <p>Ingeval toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de daarvoor geldende (ruimtelijke) voorwaarden. Daarbij mag o.a. geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en moeten de te bouwen woningen qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door de provincie geaccordeerde gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt. Welke mensen er in de woningen gaan wonen is geen toetsingskader bij de wijzigingsbevoegdheid. Onderdeel van de wijzigingsprocedure is de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.</p>
	<p>7. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd en er worden woningen in de categorie Wonen-2 en Wonen-3 gebouwd, zullen planschadeclaims worden ingediend omdat de waarde van woningen zal afnemen. Echter het woongenot kan ook achteruit lopen en derving van woongenot is niet objectief te kwantificeren en te</p>	<p>Iedereen die van mening is dat hij/zij planschade lijdt of heeft geleden kan bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Het college laat zich door een onafhankelijk en deskundig adviesbureau adviseren over de hoogte van de tegemoetkoming. Meer informatie hierover vindt u op onze website.</p>

	<p>compenseren met geld. Daarom vragen wij u met klem art. 9.6 (wijzigingsbevoegdheid) uit het nieuwe bestemmingsplan te schrappen en vast te houden aan het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>Een verzoek ter compensatie van eventuele schade als gevolg van een wijzigingsbevoegdheid kan echter pas worden ingediend, wanneer het college gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid (en deze na het doorlopen van een procedure onherroepelijk is geworden).</p> <p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 3.</p>
	<p>8. De verkoop van grond verloopt momenteel moeizaam en dit is een ongewenste situatie voor de gemeente. Daarvan zijn wij ons terdege bewust. Oorzaak is de crisis op de woningmarkt en niet het ontbreken van behoefte aan vrijstaande woningen met een gemiddeld ambitieniveau. Stedenbouwkunde is een vakgebied wat een langetermijnvisie vraagt en waarbij niet naar de waan van de dag gehandeld moet worden. Ooit zal de woningmarkt weer aantrekken. Wij zouden de gemeente met klem willen vragen om (weer) te gaan adverteren met de vrije kavels aan de Titelroas en de rest van het plan.</p>	<p>Het belang van de realisatie van kwalitatief goede woonmilieus voor de lange termijn wordt onderschreven.</p> <p>Promotie en acquisitie van vrije kavels worden de komende periode versterkt, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de geëigende communicatiemiddelen. De uitgifte van vrije kavels vindt gefaseerd plaats. De kavels aan de Titelroas zijn reeds in de verkoop.</p>
	<p>9. De crisis is nu al duidelijk aan het kenteren en zal ooit weer voorbij gaan en dan zullen de kavels met de juiste bestemming verkocht worden. In de tussentijd kan de grond worden ingericht als speelveld voor de vele kinderen die op de Titelroas en het Boerekrookje wonen. Uiteraard kan dit lowbudget en wij denken dat wij als buurtbewoners daarvoor best een zaterdag de handen uit de mouw willen steken. Een paar goaltjes, wat aanplant en regelmatig gemaaid gras doen al heel wat.</p>	<p>Wij hebben besloten de kavels aan de Titelroas in te zaaien en intensief te maaien om de ruimtelijke uitstraling te verbeteren. Uitgangspunt blijft dat deze kavels direct beschikbaar dienen te zijn voor de verkoop. De inrichting met (tijdelijke) speelvoorzieningen verdraagt zich niet met dit uitgangspunt. Op korte afstand (aan de Helmbloom) wordt in overleg met de omwonenden een nieuwe (definitieve) speelvoorziening ingericht.</p>
	<p>10. Een andere optie is dat de gemeente Smallingerland als eigenaar de m²-prijs verlaagt.</p>	<p>Het grondprijsbeleid maakt geen onderdeel uit van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.</p>
3. Brandweer Fryslân	<p>1. Brandweer Fryslân heeft geen opmerkingen.</p>	<p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
4. Provincie Fryslân	<p>1. In de bestemming 'Woongebied' ontbreken de maximaal te bouwen aantallen woningen op de verbeelding.</p>	<p>Het maximaal aantal te bouwen woningen in de bestemming 'Woongebied' zal worden opgenomen in de regels.</p>

	2. Onder andere in artikel 6.2.3. mogen masten maximaal 8 meter zijn. Hier dienen reclamemasten te worden uitgesloten. Op grond van de Verordening Romte mogen reclamemasten namelijk maximaal 6 meter hoog zijn.	De provincie heeft aangegeven dat deze opmerking bij nader inzien toch niet van toepassing is omdat dit alleen geldt als de locatie binnen een zone ligt van 400 meter van een snelweg. Dat is hier niet het geval.
--	---	---