

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023 / Z303679-2021
Raadsvergadering d.d. : 11 december 2023
Portefeuillehouder : Gerben Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwring
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : W. Smid
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Wenplan Driezum'.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum'

Inleiding

Ons college heeft het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum' voorbereid om de realisatie van 40 vrijstaande woningen en tweekappers mogelijk te maken. Aan de zuidoostzijde van de kern Driezum. Alhier maakt een agrarische bestemming plaats voor het beoogde woongebied. De plannen zijn (mede) geïnitieerd door de Dorpsontwikkelingsmaatschappij Driezum (DOM), waarom de ontwikkeling gezien mag worden als een ontwikkeling 'van onderop'.

Aanleiding

Dorpsontwikkelingsmaatschap (DOM) Dreame & Dwaan heeft de afgelopen jaren vanuit de dorpsbewoners, verenigingen, kerken en ondernemers een scala aan projectideeën opgehaald. Samen met de dorpsgemeenschap en in afstemming met de gemeente is hieruit een aantal aansprekende en samenhangende projecten geprioriteerd.

De wens tot het op korte termijn beschikbaar krijgen van voldoende woningbouwkavels voor zowel de lokale bevolking én nieuwkomers van 'buiten', is een essentieel onderdeel binnen deze totaalaanpak. De eigenaar van de gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft een woonplan gepresenteerd tijdens één van de 'meitinkersjûnen'. Dreame & Dwaan heeft besloten dit woonplan als één van de zes (cluster)projecten samen met de ontwikkelaar uit te werken.

Het plan

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Driezum, buiten het bestaand stedelijk gebied, maar wel direct aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Door daarbij de huidige patronen van het landschap te behouden en te volgen, wordt daarbij het karakter van het buitengebied zo min mogelijk aangetast.

Het voorstel is om met dit uitbreidingsplan voort te borduren op voorgaande uitbreidingen. Aan de zuidoostzijde van het dorp zal een nieuwe straat worden aangelegd, met woningen die een bepaalde mate van samenhang vertonen en een uitdrukking zijn van deze tijd. Een logische plek om deze uitbreiding te doen is achter de Freulestrjitte. In het vorige uitbreidingsplan 'Freulestrjitte' zijn namelijk al aansluitpunten voor een nieuwe straat aanwezig. Door het aanleggen van een nieuw wandelpad naar het Driezumer Bosk ontstaat er een tevens kortere route en kan er een rondje (dorpsommetje) worden gelopen. Dit wandelpad maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, aangezien een dergelijk pad op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Bûtegebiet' al mogelijk is.

Een bijkomend voordeel van de planlocatie is, dat nieuwbouw hier niet voor een verstoring van de relatie tussen het historische lint en het buitengebied zorgt. Meer naar het noorden grenzen de achtertuinen van de bebouwing aan de Van Sytzamawei en Achterwei nog steeds aan het buitengebied. Aan de zuidzijde geldt dit voor de kavels aan de Foarwei. Het integreren van openbaar water en groen komt de ruimtelijke kwaliteit van

het plan ten goede en zorgt ook voor meer biodiversiteit en een goede waterhuishouding. Ook hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren van het landschap.

Fasering

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 40 woningen. Daarbij zal de ontwikkeling plaatsvinden in 2 fasen. De eerste fase zal bestaan uit 25 woningen en de tweede fase uit 15 woningen. Deze fasering is in een eerder stadium door uw college vastgelegd. Fase 1 zal bestaan uit 19 vrijstaande woningen en 6 tweekappers. De kavelgrootte zal variëren tussen circa 350 m² en 1100 m². Fase 2 zal bestaan uit 11 vrijstaande woningen en 4 tweekappers. De kavelgrootte zal variëren tussen 350 m² en 1200 m².



Ligging plangebied

(Stedenbouwkundige) planopzet

Woningbehoefte

De initiatiefnemers hebben de behoefte aan woningen in Driezum in kaart gebracht (zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). In Driezum nam het aantal inwoners tot ongeveer 2009 toe, mede omdat er toen nog woningen zijn gebouwd. Sindsdien neemt het aantal inwoners langzaam af. Ook hier is vergrijzing gaande en zijn er veranderingen in de huishoudenssamenstelling: er zijn naar verhouding nu wat meer eenpersoonshuishoudens en stellen zonder kind en wat minder gezinnen. Er zijn relatief nog steeds veel (gezinnen met) kinderen in vergelijking met cijfers die gelden voor de gemeente Dantumadiel. Het dorp is dus minder vergrijsd en ontgroend dan het gemiddelde van de regio. Dit wordt ook bevestigd door de meeste recente cijfers uit de KAW-woningmarktanalyse (juli 2022).

Volgens de KAW-woningmarktanalyse (juli 2022) is het cluster Driezum / Wãlterswãld bestempeld als 'maatwerk' dorp. De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. De behoefte onderbouwing is uitgebreid beschreven in paragraaf 3.1.3 van de bestemmingsplantoelichting en bijlage 3 bij de plantoelichting. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Uit die onderbouwing van de behoefte komt naar voren dat het plan op enkele vlakken maatschappelijke meerwaarde heeft:

- De nieuwbouw van 40 woningen (in 2 fasen) zorgt voor doorstroming op de lokale woningmarkt.
- Dit particuliere initiatief versterkt de sociale cohesie tussen de toekomstige bewoners en de sociale betrokkenheid met het dorp;
- het plan bevat (in vergelijking met reguliere, projectmatige woningbouwplannen) relatief meer openbaar groen.
- Er wordt voorzien een duurzaam nieuw woongebied, zowel qua planopzet als het de duurzaamheid van de beoogde woningen.

Uitgangspunten / juridische opzet bestemmingsplan

De bestemmingsregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het geldende bestemmingsplan Driezum. In het plan komen de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen voor: Groen Het zogenaamde 'groen' in het Wenplan Driezum wordt gewaarborgd door groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken. De bestaande houtsingels worden veiliggesteld door de aanduiding 'houtsingel'.

De woonpercelen worden mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Deze opzet is gelijk aan de planopzet van bestemmingsplan Driezum. Hierbij wordt gewerkt met specifieke bouwvlakken. Alleen op de zuidgrens van het plan wordt gewerkt met een bouwstrook, waarbij meer flexibiliteit ontstaat voor de positionering van deze woningen.

In het bestemmingsplan is sprake van een fasering, waarbij de zuidoostelijke 15 kavels pas in een tweede fase uitgegeven gaan worden. Deze fasering is vastgelegd artikel 9.2 van de planregels. Hierin is bepaald dat pas met fase II kan worden gestart indien:

- alle eerdere ontwikkelde 25 bouwkvavels verkocht zijn en dat de behoefte aan deze 15 woningen is aangetoond, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- is gebleken dat de leegstand, na realisatie van de eerste fase, van alle woningen in Driezum niet hoger is dan 2% (circa 8 woningen).

Omgevingsaspecten

In de toelichting op een bestemmingsplan moet inzicht verkregen worden in de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een aantal kwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten (waaronder bodem, archeologie, ecologie). Hieruit komt naar voren dat er op het vlak van deze milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn te verwachten bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vooroverleg en participatie

In het kader van het vooroverleg is reactie gevraagd van de overlegpartners. De provincie heeft gereageerd op het concept-bestemmingsplan. Deze reactie is gevoegd als bijlage bij deze adviesnota. De provincie vraagt daarin met name aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zorgvuldig ruimtegebruik) en een nadere motivering van de woningbehoefte. Daarnaast heeft het wetterskip in nader overleg aandacht gevraagd voor een blijvende goede afwatering van het gebied. Dit wordt enerzijds bereikt door ophoging van de gronden en anderzijds door behoud van het slotenpatroon in het plan. Daarbij vind tevens verbreding van een sloot ten zuiden van het plangebied plaats. Deze verbreding is al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan, om die reden is deze te verbrede sloot niet meegenomen in het plangebied.

De brandweer vraagt aandacht voor met name de bluswatervoorziening. Deze opmerkingen zijn verder vertaald bij de planuitwerking. De vooroverlegreacties zijn gevoegd als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting.

Daarnaast is het plan in het kader van de participatie besproken met de omgeving. Om te beginnen is de Dorpsontwikkelingsmaatschappij een vorm van burgerparticipatie. Dit woningbouwinitiatief is dan ook een ontwikkeling die 'van onderop' uit de dorpsgemeenschap komt.

Op woensdag 24 september 2019 was de eerste informatieavond in het plaatselijke café. Ongeveer tachtig personen waren hierbij aanwezig. Dreame & Dwaan heeft niet alleen de behoefte gepeild naar woningbouwkvavels, maar iedereen ook geïnformeerd over de eventuele locatie, de planopzet en wat er op het gebied van duurzaamheid toekomstige bouwers te wachten staan.

Een tweede informatie is georganiseerd op donderdag 22 september 2021 in dorpshuis de Nije Warf te Wälterswäld. Deze avond trok ook weer zo 'n 80 belangstellenden. Een aantal omwonenden uitte op deze avond hun zorgen en stelden meerdere vragen. Besloten is toen om met hen apart om tafel te gaan zitten. Een groot aantal starters toonden op deze avond belangstelling voor een kavel. Op basis van deze bijeenkomst is er vervolgoverleg geweest met enkele omwonenden. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen op enkele punten aangepast:

- tijdelijke ontsluitingsweg voor het bouwverkeer op de Van Sytzamawei;
- toevoegen van kleinere kavels voor starters;
- aanpassing tracé wandelpad;
- het aanleggen van een robuuste groenstrook achter de woning Freulestrjitte 4 en 6.

Geconcludeerd mag worden dat het Wenplan Driezum, mede gelet het groot aantal belangstellenden voor een bouwkvavel, grotendeels wordt gedragen door het dorp.

Ter inzagelegging / Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 schriftelijke zienswijzen ontvangen, waarvan twee zienswijzen namens meerdere personen / adressen is ingediend. De zienswijzen zijn (samengevat) weergegeven in de 'Reactienota Zienswijzen' en van een beantwoording voorzien.

- In de plantoelichting wordt de paragraaf 4.5. (ecologie), gewijzigd, en verduidelijkt onder het kopje 'gebiedsbescherming'.
- Het toevoegen van een motivering over het Driezumerbosk in paragraaf 4.5. (ecologie).

- Het toevoegen van een bijlage bij de toelichting; 'Notitie ecologie', waarin een motivering over het Driezumerbosk is gevoegd.
- Het toevoegen van een notitie 'Drooglegging, als bijlage bij de plantoelichting, waarin de beoogde ophoging en drooglegging inzichtelijk wordt gemaakt.
- Het toevoegen van een Stikstofdepositieonderzoek als bijlage bij plantoelichting. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plan geen toename van stikstofdepositie op de Natura 2000 met zich meebrengt.
- Aanpassing van de tekst in paragraaf 7.2 van de plantoelichting, waardoor de onterechte stelling dat het Wenplan wordt gedragen door het dorp, wordt genuanceerd. Er is namelijk sprake van een situatie waarbij het plan gedeeltelijk wordt gedragen door het dorp.

Bovenstaande aanpassingen wijzigingen betreffen hoofdzakelijk aanpassingen / aanvullingen in de toelichting en de bijlage(n) bij de toelichting. In formele zin zijn deze niet als planwijziging aan te merken.

De kleine verschuiving van een van de bouwvlakken op de verbeelding is wel als een formele wijziging van het plan aan te merken. Vanwege dit te verschuiven bouwvlak wordt daarom een 'gewijzigde vaststelling' van het bestemmingsplan voorgesteld.

Naast de hierboven genoemde aanvullingen / wijzigingen is er verder geen aanleiding om andere (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Beoogd effect

Een ruimtelijk kader bieden voor het realiseren van een nieuw woongebied aan de zuidoostzijde van Driezum. En daarmee de behoefte aan nieuwe woningen voor de korte en middellange termijn in te vullen.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het was tot 21 juni 2023 mogelijk om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan twee zienswijzen namens meerdere personen / adressen is ingediend. De zienswijzen zijn (samengevat) weergegeven in de 'Reactienota Zienswijzen' en van een beantwoording voorzien. De ingediende zienswijzen zijn voorts (geanoniseerd) gevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Elk van de 11 zienswijzen gaat in op verschillende onderdelen / aandachtspunten in het bestemmingsplan. In de zienswijzen komen met name het gevoerde proces, verkeersaspecten, ecologie, locatieafweging en hoogteligging / waterhuishouding aan de orde. Voor de zienswijzen en beantwoording wordt volledigheidshalve verwezen naar de Reactienota zienswijzen.

1.2 Enkele zienswijzen leiden tot aanvulling / wijziging van het plan

In de Reactienota zienswijzen zijn de de zienswijzen beantwoord. Enkele van deze zienswijzen leiden tot een aanvulling / wijziging in het bestemmingsplan. De aard van de wijzigingen is weergegeven in de Reactienota Zienswijzen.

1.3 Als gevolg een aanpassing van een van de bouwvlakken dient gewijzigd te worden vastgesteld

De hiervoor aangehaalde wijzigingen betreffen met name aanvullingen / verheldering / wijziging van de plantoelichting. In formele zin zijn dergelijke aanpassingen niet als een wijziging aan te merken. Dit omdat het enkel gaat om aangebrachte veranderingen van de plantoelichting (en bijlagen).

Wel zal als gevolg van een zienswijze een van de bouwvlakken licht verschoven worden. Deze aanpassing van de verbeelding is wel aan te merken als een formele planwijziging. Deze wijziging leidt tot het voorstel voor een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De aangebrachte planwijziging (verschuiving van een bouwvlak met een enkele meter) is een wijziging van geringe omvang en ruimtelijk verantwoord binnen de algehele opzet van het plan. Er blijft daarmee sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Een voorwaarde voor de vaststelling van een bestemmingsplan is dat in de nieuwe situatie een goede ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Meer in algemene zin dient sprake te zijn een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit is hoofdzakelijk gewaarborgd door de positionering van het beoogde kavels, en het bij het plan gevoegde Stedenbouwkundige plan. Met de positiekeuze van de woonvlakken is zoveel mogelijk recht gedaan aan de bestaande karakteristieken en worden de woonkavels ingebed in het landschap, waarbij bestaande structuren

in het landschap zoveel mogelijk worden behouden (slotenpatroon en elzensingels). Daarnaast is in het bestemmingsplan uitgebreid gemotiveerd dat plan aansluit bij een bestaande behoefte en is een uitgebreide locatieafweging gemaakt. Ook wordt de vaststelling van het plan niet belemmerd door omgevings- en milieuaspecten als ecologie, archeologie, stikstof, etc. Er is in de nieuwe situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op basis van artikel 6.12 van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bouwplan is voorgenomen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van een woning.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor dit plan zijn door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Als onderdeel van de anterieure overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst met de aanvrager gesloten. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's

Dit bestemmingsplan betreft een relatief omvangrijke ontwikkeling op dorpse schaal. Er is sprake van het toevoegen van 40 woningen, verdeeld over twee fasen. In de bouwfase zal in enige mate hinder ontstaan van bouw materieel en bouwverkeer. Om dit te ondervangen wordt in de aanlegfase een tijdelijke bouwweg aangelegd richting de Van Sytzamawei.

Tevens geldt de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd. Fase 2 zal pas kunnen worden uitgegeven / ontwikkeld vanaf het moment dat fase 1 volledig is verkocht. Ook mag niet met deze fase worden gestart in het geval in de kern Driezum sprake is van meer dan 2 procent leegstand. Met deze fasering is het voorstelbaar dat de bouwfase / aanlegfase van het Wenplan zich zal 'uitsmeren' over meerdere jaren.

Financiën

De kosten die onderdeel zijn van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. In het kader van het wettelijk kostenverhaal wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan. Hierin wordt ook het verhalen van eventuele planschade meegenomen.

Vervolg en planning

Indien de raad dit bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt zal het vastgestelde plan binnen twee weken worden gepubliceerd. Vanaf de publicatiedatum ligt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage voor beroep.

Communicatie + Participatie

De bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats zo spoedig mogelijk na de vaststelling. Dit gaat via een publicatie op woensdagen in het huis-aan-huis blad, in het gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal de bekendmaking gepubliceerd worden op de website van de gemeente Dantumadiel. Gelijktijdig wordt het raadsbesluit bekend gemaakt aan de Provincie, de Brandweer en het Wetterskip Fryslân. Na de bekendmaking start de beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting + bijlagen)

Damwâld, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023 / Z303679-20211



De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

Gelet op het bepalen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wenplan Driezum' zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode is sprake van 12 ingediende zienswijzen, die in een reactienota voorzien zijn van een reactie;

Het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum' voorziet in een goede ruimtelijke ordening

- Besluit:**
1. Het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum' gewijzigd vast te stellen;
 2. In aanvulling op de voorgestelde wijzigingen van het college van B&W, ook nog vanuit onze gemeenteraad de goothoogte voor de 2-onder-1-kappers direct in het bestemmingsplan op te nemen voor een hoogte van max. 5,5 meter i.p.v. 3,5 meter met de mogelijkheid voor een aanvullende omgevingsvergunning (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) tot max. 5,5 meter;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wenplan Driezum'.

de griffier,

de voorzitter,

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 11 december 2023;

De raad voornoemd,

M. Jonker

N.L. Agricola

Rechtsbeschermingsclausule:

Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend