

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Voorstelnummer : 2018/ Z66024/13
Raadsvergadering d.d. : 26 maart 2019
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : n.v.t.
Programmaonderdeel : n.v.t.
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Nijewei, Damwâld'

Voorgesteld besluit

Een opsomming van beslispunten van het voorgestelde raadsbesluit in korte, heldere zinnen.

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nijewei, Damwâld', ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Nijewei, Damwâld', analoog en digitaal vast te stellen met planidentificatie IMRO dataset_NL.IMRO.1891.bpDWherstrNijewei-0302;
3. Voor de investering een krediet beschikbaar te stellen van € 98.105 voor 2021 en de hiermee samenhangende structurele kapitaallasten vanaf begrotingsjaar 2022 al te verwerken via de 1^{ste} tussentijdse rapportage 2019.

Samenvatting

Een korte toelichting om een goed beeld te geven van het complete voorstel en het gevraagde besluit.

Bij de gemeente Dantumadiel is het verzoek ingediend voor herstructurering van de woningen aan de Nijewei 15 - 36 te Damwâld. De huidige 16 naoorlogse woningen zijn verouderd en worden vervangen door 15 woningen. Het bouwplan van de woningen kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan 'Damwoude-Kom' worden gerealiseerd. Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van in totaal 15 woningen is toegestaan.

Argumenten

Inhoudelijk is dit het hart van het voorstel!

Stedenbouwkundige inpassing

De locatie betreft een herontwikkelingslocatie in een bestaande woonwijk. Van belang is dat de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich in het plangebied en haar omgeving door woningbouwrijen gelegen langs rechte straatdelen. De woningen zijn klein in oppervlak (mede daarom vindt herstructurering plaats) en hebben kleine voortuinen en diepe achtertuinen.

In de huidige situatie is het straatprofiel door de geringe wegbreedte en de kleine voortuinen ontoereikend om te voorzien in de hedendaagse parkeerbehoefte. Daarom is in het plan voor de nieuwbouw het straatprofiel verbreed door de voorgevels enigszins terug te plaatsen. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte voor het parkeren. Dit heeft tot gevolg dat het straatbeeld ruimer wordt dan voorheen en dat er ook meer ruimte is voor 'aankleding' in de vorm van groen achter de parkeervakken.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Damwoude-Kom' (2007) en is bestemd voor 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Daarnaast is er een maximaal aantal woningen toegestaan. Verder is in de regels opgenomen dat de woningen alleen mogen bestaan uit twee bouwlagen met kap.

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met 16 woningen (4 blokken met 4 rijwoningen). Het betreft naoorlogse sociale woningbouw met parkeren langs de weg. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Van belang is dat de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich in het plangebied en haar omgeving door woningbouwrijen gelegen langs rechte straatdelen. De woningen zijn klein in oppervlak (mede daarom vindt herstructurering plaats) en hebben kleine voortuinen en diepe achtertuinen. In de huidige situatie is het straatprofiel door de geringe wegbreedte en de kleine voortuinen ontoereikend om te voorzien in de hedendaagse parkeerbehoefte. Daarom is in het plan voor de nieuwbouw het straatprofiel verbreed door de voorgevels enigszins terug te plaatsen. Hierdoor ontstaat voldoende

ruimte voor het parkeren. Dit heeft tot gevolg dat het straatbeeld ruimer wordt dan voorheen en dat er ook meer ruimte is voor 'aankleding' in de vorm van groen achter de parkeervakken.

In de nieuwe situatie worden 15 sociale huurwoningen teruggebouwd; twee blokken met 4 rijwoningen aan de ene zijde en een blok van 7 rijwoningen aan de andere zijde van de weg. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. In de openbare ruimte worden 14 parkeerplaatsen gecreëerd. Verder worden er bij de hoekwoningen in totaal 12 parkeerplaatsen gecreëerd. Zo wordt voldaan aan de normen uit de CROW. Het voorliggende plan schept het juridisch-planologische kader voor deze plannen.

Provinciaal kader

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staat de relatie tussen stad en platteland, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met dit plan wordt wonen geconcentreerd, er is sprake van inbreiding/herstructurering. Het plan past hiermee binnen het streekplan.

Verder is de Verordening Romte Fryslân 2014 van kracht. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is het bestaand stedelijk gebied aangeduid. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de grenzen hiervan. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken. Op grond van de verordening kunnen nieuwe bestemmingsplannen mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De provincie heeft nog niet ingestemd met het woonplan, bestaande uit de 'Beleidsvisie Wonen 2016-2020 DDFK-gemeenten' en het 'Woonprogramma 2015-2020 DDFK-gemeenten'. Wel hebben zij in een brief (d.d. 10 oktober 2016) inhoudelijk op gereageerd op het woonplan. In deze brief geeft de provincie aan het gemeentelijk doel een toekomstbestendig gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen te ondersteunen, waarbij de focus van het beleid zich richt op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en prioriteit gegeven zal worden aan transformatie en herstructurering. In het voorliggende plan worden huidige gezinswoningen vervangen door drie verschillende woningtypen: gezinswoningen, kleine woningen en levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet daarmee in de kwalitatieve toekomstige woonbehoefte, rekening houdend met de wijziging in de huishoudenssamenstelling. Hiermee is het plan in overeenstemming met de reactie van de provincie.

Uitvoering sloop/nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte

De uitvoering van de sloop heeft plaatsgevonden in 2018. De nieuwbouw vindt plaats in het voorjaar van 2019.

De uitvoering van de herinrichting van de Nijewei wordt gecombineerd met de herinrichting van de Badhûswei. Dit vindt plaats, na de oplevering van de nieuwe campus, in 2021.

Aanleiding

Wat is de reden om nu met dit voorstel te komen?

Door Thús Wonen is het verzoek ingediend voor herstructurering van de woningen aan de Nijewei 15 - 36 te Damwâld. De huidige 16 naoorlogse woningen zijn verouderd en worden vervangen door 15 woningen. Het bouwplan van de woningen kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan 'Damwoude-Kom' worden gerealiseerd. Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van in totaal 15 woningen is toegestaan.

De herstructurering Nijewei in Damwâld is opgenomen in het bod van Thús Wonen 2018 en maakt deel uit van de Prestatieafspraken 2018 tussen DDFK-gemeenten, woningcorporaties en De Bewonersraad. De Prestatieafspraken 2018 zijn eind 2017 door de colleges van de DDFK-gemeenten vastgesteld en door alle betrokken partijen ondertekend.

Beoogd effect

Wat willen we hiermee bereiken? Ook relatie met programmabegroting of uitvoeringsprogramma wordt aangegeven.

Met de uitvoering van de herstructurering Nijewei in Damwâld willen we voldoen aan de doelstelling "Ruimtelijke kwaliteit in de leefomgeving - aantrekkelijke woongemeente" in programma 7 Wonen en omgeving.

Financiële aspecten

Wat zijn de kosten en hoe worden deze gedekt? Altijd in samenspraak met financiën.

Volgens raming is voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Nijewei in 2021 een totale investering nodig van € 98.105. Thús Wonen draagt een bedrag bij van € 25.000. Daarmee komt de netto-investering voor de gemeente op € 73.105 (€ 98.105 – € 25.000).

De netto-investering van € 73.105 leidt tot de volgende structurele rente- en afschrijvingslast in de begroting vanaf 2022:

	2022
Rente	€ 1.825
Afschrijving	€ 2.925
Totaal (t.l.v. fcl. 6.201.000 Wegen, straten en pleinen)	€ 4.750

Begroting 2019 Gemeente Dantumadiel

In de Perspectiefnota 2018-2021 is voor een tiental projecten een totaal investeringsbedrag van € 1,1 miljoen toegekend onder de noemer "herstructurering en transitie". In de begroting 2019 is de kapitaallast van deze investering abusievelijk niet verwerkt. Dit gaat om een bedrag oplopend tot € 68.180 in 2022, zoals uit onderstaande tabel blijkt. Het bedrag is oplopend, omdat de € 1,1 miljoen niet ineens wordt uitgegeven, maar verdeeld over de jaren 2018 t/m 2021. Een van deze tien projecten is de Nijewei uit het nu voorliggende raadsvoorstel.

Herstructurering en transitie	2019	2020	2021	2022
rente + afschrijving van de projecten	3.300	15.770	40.570	68.180

In de 1^{ste} turap 2019 worden de rente- en afschrijvingslasten uit bovenstaande tabel alsnog meerjarig verwerkt en ten laste van de begrotingssaldo 2019 e.v. gebracht. De € 68.180 uit de jaarschijf 2022 is overigens inclusief de € 4.750 voor de Nijewei uit dit voorstel.

Financiële afspraken Thús Wonen

Als gevolg van de herstructurering wordt de openbare ruimte aangepast. De herinrichting van de openbare ruimte vraagt een investering van de gemeente. Daartegenover staat dat de herinrichting zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in de Nijewei. In het plan wordt meer parkeerruimte en groene ruimte gecreëerd dat een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid voor de inwoners van de gemeente cq. huurders van Thús Wonen. Het wordt dan ook reëel geacht dat de woningcorporatie een financiële bijdrage levert aan de investering in de openbare ruimte en dan met name de uitbreiding van de openbare ruimte.

Thús Wonen draagt een bedrag van € 1.600 per woning, totaal € 25.000 bij aan dit project (15 x € 1.600).

Kanttekeningen / risico's

De kanttekeningen en risico's die direct met het voorgestelde besluit te maken hebben.

In de realisatie-overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade ten gevolge van de wijziging voor rekening komt van Thús Wonen.

Communicatie en participatie

Welke partijen zijn bij het besluit betrokken en op welke wijze wordt er gecommuniceerd?

Gedurende het voorbereidingstraject van de sloop- en nieuwbouwplannen heeft overleg plaatsgevonden tussen Thús Wonen, de huurders en de Bewonersraad. Daar zijn de gemeente Dantumadiel en Dorpsbelang Damwâld bij betrokken.

De uitvoering van de herinrichting van de Nijewei wordt gecombineerd met de herinrichting van de Badhûswei. Dit vindt plaats, na de oplevering van de nieuwe campus, in 2021. Ter voorbereiding op de uitvoering van de herinrichting in dit gebied, zullen bewoners, gebruikers en belanghebbenden/stakeholders worden betrokken. De wijze waarop dit plaatsvindt, zal samen met Team Kommunikaasje worden vormgegeven.

Planning en voortgang

Welke acties vloeien voort uit dit besluit en wat is de planning daarvan. Hoe wordt de raad op de hoogte gehouden?

Kortom: geef de raad inzicht in de wijze waarop deze haar controlerende taak kan uitoefenen.

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| • Nieuwbouw woningen | Voorjaar 2019 |
| • Voorbereiding herinrichting Nijewei | 2020 |
| • Uitvoering herinrichting Nijewei | 2021 |

Bijlages

In geval van meerdere bijlages: deze nummeren.

1. Bestemmingsplan Nijewei, Damwâld
2. Ontwerp herinrichting Nijewei Damwâld

Ter inzage gelegde stukken

Vermelden of- en waar eventueel achtergrondinformatie ter inzage wordt gelegd (bijv. leeskamer of fractiekamer)

Het gemeentehuis te Damwâld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel.

de secretaris,

de burgemeester,

***In te vullen door griffier
na eerste behandeling***

Het voorstel gaat verder als:

- ☒ Hamerstuk
- ☐ Behandelstuk

Raadsbesluit

Nr. 2018 /Z66024/13



De raad van de gemeente Dantumadiel;

Overwegende dat:

- met het plan van Thús Wonen uitwerking gegeven wordt aan de prestatieafspraken tussen de gemeente en Thús Wonen;
- deze plannen niet passen binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan;
- er financiële middelen nodig zijn voor het de inrichting van de openbare ruimte;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente d.d. 12 februari 2019;

Gelezen het voorstel van het presidium van de gemeente d.d. 5 maart 2019;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nijewei, Damwâld', ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Nijewei, Damwâld', analoog en digitaal vast te stellen met planidentificatie IMRO dataset_NL.IMRO.1891.bpDWherstrNijewei-0302;
3. Voor de investering een krediet beschikbaar te stellen van € 98.105 voor 2021 en de hiermee samenhangende structurele kapitaallasten vanaf begrotingsjaar 2022 al te verwerken via de 1^{ste} tussentijdse rapportage 2019.

Aldus besloten door de raad voornoemd.
In zijn openbare vergadering d.d. 26 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

