Partiële herziening Bestemmingsplan Woonvelden Deinum-Oost (Gebiedsontwikkeling Fase 2)

gemeente
Menameradiel

goed foarelkoa

VASTGESTELD



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Partiële herziening Bestemmingsplan Woonvelden Deinum-Oost (Gebiedsontwikkeling Fase 2)

V A S T G E S T E L D

Inhoud

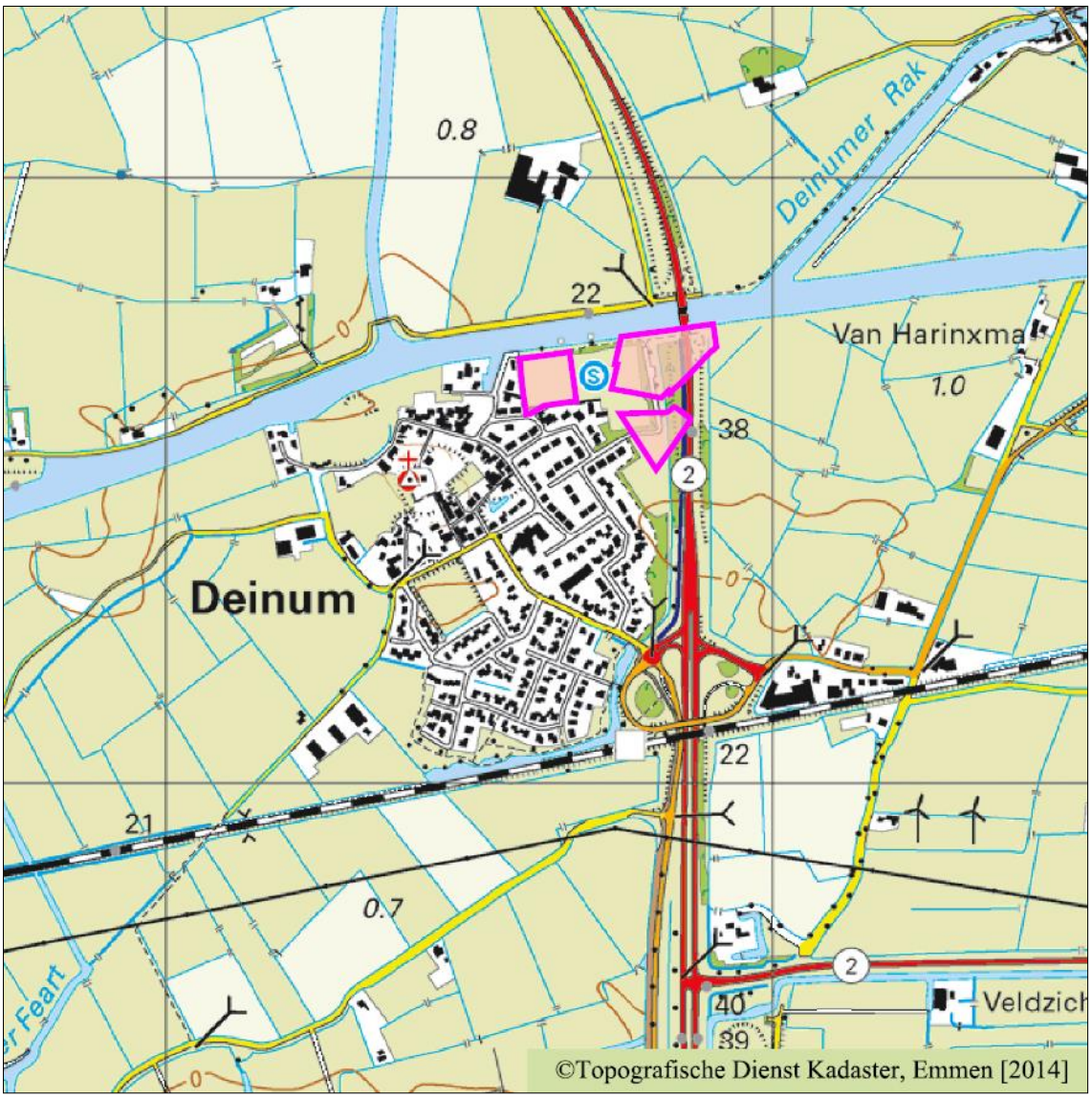
Toelichting
Regels
Verbeelding

2 maart 2017
Projectnummer 148.00.06.06.04.03

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Voorliggende partiële herziening 7

1.3 Plansystematiek 7

2 Gewijzigde onderdelen 9

2.1 Voorgevelverspringingen 9

2.2 Verwijsfoutje 9

2.3 Verkleinen van bouwafstand tot zijdelingse perceelgrens 9

2.4 Hoger toegestane bouwhoogte voor plaatsing zonnepanelen 10

2.5 Weren van vergunningsvrij bouwen in zone tot oeverlijn 10

3 Uitvoerbaarheid 11

3.1 Omgevingsaspecten 11

3.2 Economische uitvoerbaarheid 11

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Woonvelden Deinum-Oost (Gebiedsontwikkeling Fase 2) is vooruitlopend op de stedenbouwkundige detaillering van het plan opgesteld om snel te kunnen beschikken over een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Menameradiel op 26 mei 2016 vastgesteld.

Nu de details van de invulling met woningnieuwbouw duidelijker worden, bestaat er behoefte om een en ander bij te stellen. Dit houdt verband met het geldende juridische kader bij de regels en de verbeelding.

1.2 Voorliggende partiële herziening

Omdat er sprake is van enkele gewenste aanpassingen aan zowel de regels als de verbeelding is hiervoor de voorliggende partiële herziening opgesteld.

Deze partiële herziening wordt als ontwerp ter visie gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om alleen op de gewijzigde onderdelen te reageren, zoals opgenomen in hoofdstuk 2.

Na vaststelling van deze partiële herziening wordt een consolidatieplan opgesteld. Dit houdt in dat deze partiële herziening wordt geïntegreerd in het eerdere bestemmingsplan waarmee een goede leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het geheel wordt gegarandeerd.

1.3 Plansystematiek

Wat betreft de opzet van de planregels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP 2012 is ook op het eerdere bestemmingsplan toegepast. De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de verbeelding en een aantal standaardbegripsbepalingen.

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale

bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De hoofdstukindeling van de planregels van deze partiële herziening is als volgt:

1. Inleidende regels:
   - Begrippen;
   - Wijze van meten.
2. Bestemmingsregels:
   - Bestemming 'Woongebied';
3. Algemene regels:
   - Anti-dubbeltelregel;
   - Algemene aanduidingsregels;
   - Overige regels
4. Overgangs- en slotregels:
   - Overgangsrecht;
   - Slotregel.

Gewijzigde onderdelen 2

2.1 Voorgevelverspringingen

In het geldende bestemmingsplan is met een aanduiding “gevellijn” in het noordoostelijke woonveld voorgeschreven in welke lijn de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Op de locatie aan het havenfront is het echter gewenst om geringe voorgevelverspringingen toe te staan. In de planregels is daarom onder 6.2.2, sub g betreffende de bouwregels van hoofdgebouwen opgenomen dat bij rijen van drie of meer aaneengebouwde woningen kleine verspringingen in de rooilijn zijn toegestaan, mits 60% van de rij in de verplichte gevellijn wordt gerealiseerd.

2.2 Verwijsfoutje

In artikel 6.2.2 onder j van het geldende bestemmingsplan is abusievelijk een verwijzing naar een verkeerd sublid opgenomen. Dit moet namelijk i zijn in plaats van h. Het verwijsfoutje is gecorrigeerd.

2.3 Verkleinen van bouwafstand tot zijdelingse perceelgrens

In het geldende bestemmingsplan is onder 6.2.2, sub h betreffende de bouwregels van hoofdgebouwen een vaste afstand van (de vrijstaande zijde van) hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens van ten minste 3 m vastgelegd. Bij de detaillering van de verkaveling en de gewenste beeldkwaliteit is gebleken dat in sommige deelgebieden een kortere afstand wenselijk is. Met deze partiële herziening wordt dit vormgegeven door in de regels onder 6.3, sub b een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels op te nemen waarmee de afstand van een hoofdgebouw tot een norm van 1 m kan worden verkleind. Deze afwijkingsbevoegdheid kan zo nodig worden toegepast bij de in het beeldkwaliteitsplan (onder het kopje ‘1. Plaatsing’) aangegeven deelgebieden. Dit behelst de deelgebieden 2, 3 en 4 die alle het noordoostelijke woonveld betreffen.

2.4

Hoger toegestane bouwhoogte voor plaatsing zonnepanelen

Ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding - 2” kunnen daken plat worden afgedekt waarbij in dat geval een maximale bouwhoogte van 7 m geldt. Deze aanduiding en dus ook mogelijkheid voor een platte afdekking geldt op het zuidoostelijke woonveld (het eiland). Het is in geval van de plaatsing van zonnepanelen wenselijk om een bouwhoogte tot 7,5 m toe te staan. Door namelijk een 0,5 m hogere bouwhoogte toe te staan kan de dakrand omhoog worden getrokken en kunnen de zonnepanelen uit het zicht komen te liggen. Dit is als afwijkingsmogelijkheid in de regels onder 6.3, sub c van deze partiële herziening verwerkt, onder voorwaarde dat het specifiek om een aanvraag in verband met zonnepanelen gaat.

2.5

Weren van vergunningsvrij bouwen in zone tot oeverlijn

Het is om verschillende redenen gewenst het vergunningsvrij bouwen in een zone van 5 m tot de oeverlijn op sommige locaties aan het water te weren. Dit is enerzijds ingegeven vanuit de uitwerking van de gewenste beeldkwaliteit in het stedenbouwkundig ontwerp. Anderzijds geldt er een verplichting ten aanzien van het onderhoud aan de vaarweg en kade en ten behoeve van het behoud van de plaatselijke waterkering.

De zone is van toepassing in die gebieden waar de achtererven van de geprojecteerde woningen aan het water grenzen. Hiervan is sprake bij de twee oostelijke woongebieden (het noordoostelijke woonveld en het zuidoostelijke eiland). Een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – onderhoudsstrook” is hiervoor op de verbeelding toegevoegd. In artikel 10.3 van de regels is daaraan een regeling verbonden waarmee is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding geen omgevingsvergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) mogen worden gebouwd.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Omgevingsaspecten

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet onevenredig negatief beïnvloeden. Voorliggende partiële herziening maakt geen nieuwe functies mogelijk omdat het gaat om een beperkte bijstelling van het bestaande juridisch-planologisch kader in het reeds vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan voor de woonvelden. In het geldende bestemmingsplan is reeds onderzoek gedaan naar de omgevingsaspecten. Gelet hierop kan het onderzoek naar omgevingsaspecten dan ook achterwege blijven.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening leidt niet tot grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar alleen tot enkele beperkte aanpassingen in het reeds geldende juridisch-planologische kader. De kosten betreffen het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan en de planbegeleiding. Op basis van deze overweging moet deze partiële herziening economisch uitvoerbaar worden geacht. Van een kostenverhaal in het kader van artikel 6.12 Wro is geen sprake. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening heeft als ontwerp ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Het indienen van een zienswijze kon uitsluitend betrekking hebben op de onderdelen zoals die zijn opgenomen in de voorliggende partiële herziening. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

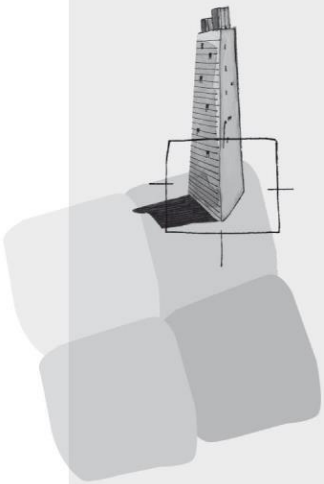
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Menameradiel

Contactpersoon
5.1.2e

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
148.00.06.06.04.03



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	10