

De Raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Leeuwarden, 27 mei 2014
Verzonden,

Ons kenmerk : 01136218
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Aanwijzing bestemmingsplan Feanwâlden - De Bosk

Geachte Raad,

Op 24 april 2014 hebt u ons in kennis gesteld van het feit dat u het bestemmingsplan Feanwâlden - De Bosk gewijzigd hebt vastgesteld. Gelet op de provinciale belangen die in het geding zijn, vinden wij het noodzakelijk overeenkomstig artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening een aanwijzing te geven tegen dit plan. De aan dit besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die ons beletten het betrokken provinciaal belang met inzet van andere aan ons toekomende bevoegdheden te beschermen, geven wij hieronder weer.

1. OVERWEGINGEN

Aanleiding reactieve aanwijzing

Op 16 april 2013 hebben wij advies uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan Feanwâlden-De Bosk. Op 24 september 2013 hebben wij op het ontwerpbestemmingsplan onze zienswijze kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de uitnodiging voor een rondetafelgesprek van uw raad hebben wij per brief van 15 april 2014 een aanvullend pleidooi op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan verzonden. In al deze reacties is het provinciaal belang verwoord.

Het provinciaal belang is erin gelegen dat het plan qua plancapaciteit niet past binnen de regionale woningbouwafspraken voor de periode tot 2020 en niet is afgestemd op de kwalitatieve afspraken over de te realiseren woningbouw die zijn gemaakt in het kader van de Centrale As.

Gevolg reactieve aanwijzing

Dit aanwijzingsbesluit strekt ertoe dat een deel van het bestemmingsplan waartegen van onze zijde bezwaren bestaan zal komen te vervallen. Ons besluit treedt op het moment van de bekendmaking in werking. Zodra ons aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden, vervalt het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan.

Inzet aanwijzingsbevoegdheid

Het geven van een aanwijzing vereist een motivering. Aangegeven moet worden waarom de betrokken provinciale belangen niet met de inzet van andere ons toekomende instrumenten zijn beschermd. Verder moet aangegeven worden welke provinciale belangen het met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken om een aanwijzing te geven.

Voor de bescherming van onze provinciale belangen hebben wij gebruik gemaakt van het vooroverleg en hebben wij bij het ontwerpplan onze zienswijze kenbaar gemaakt. Wij constateren dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft besloten de zienswijze niet over te nemen. Daarmee is strijd ontstaan met de provinciale Verordening Romte. Om die strijd op te heffen zijn wij genoodzaakt de inwerkingtreding van het plan, voor zover nodig, tegen te houden. De Wet ruimtelijke ordening voorziet daarin in artikel 3.8, lid 6. In dit stadium van de planprocedure kunnen wij, naast het instellen van beroep, nog slechts dit middel toepassen. Wij kiezen voor het instrument van reactieve aanwijzing, opdat voor andere belanghebbenden zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat.

Provinciale belangen

De provinciale belangen zijn opgenomen in de Verordening Romte Fryslân die op 15 juni 2011 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 augustus 2011 in werking is getreden.

Artikel 2.2.1 van de Verordening Romte geeft aan dat in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie voor woningen in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van een kern kan worden opgenomen indien in de plantoelichting

- a) is gemotiveerd dat de behoefte aan nieuwe woningen waarin wordt voorzien voldoet aan het bepaalde in artikel 4.1.1 en 4.1.2, en
- b) is afgewogen in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern door middel van herstructurering, transformatie of intensivering de behoefte aan nieuwe woningen kan worden opgevangen.

Artikel 4.1.1 stelt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Artikel 2.2.1 van de Verordening Romte kan in samenhang met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gelezen. Dat artikel 3.1.6 bevat een procesvereiste voor het bestemmingsplan, de ladder duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet zijn beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Ten aanzien van die regionale behoefte merken wij het volgende op.

Wij hebben met de regio Noordoost Fryslân regionale woningbouwafspraken gemaakt tot 2016. Daarnaast zijn er in het kader van de aanleg van de Centrale As met de regiogemeenten, waaronder Dantumadiel, nadere bestuurlijke afspraken gemaakt, welke zijn vastgelegd in "Overeenkomst inzake Centrale As". De overeenkomst dateert uit 2007. In artikel 10.2, lid 4 van de Overeenkomst Centrale As is het volgende opgenomen:

De gemeente krijgt de mogelijkheid om de komende tien jaar 150 extra woningen (bovenop het contingent tot 2010) te bouwen, onder de voorwaarde dat de woningen voor de bekende

doelgroepen zullen worden gebouwd (bijvoorbeeld starterswoningen, huishoudens met jonge kinderen, senioren, kortom steeds in het goedkope en betaalbare segment). In geval van onderuitputting zal dit verhoogde contingent in 2010 niet worden verrekend met het nieuwe richtgetal voor een volgende periode.

Deze afspraken met de regio moeten de basis zijn voor de nadere uitwerking van uw woningbouwprogramma en voor de invulling van het bestemmingsplan Feanwâlden - De Bosk. In uw gemeentelijke woonplan, waarmee wij op 3 juli 2012 hebben ingestemd, is de locatie De Bosk opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie, met 58 woningen tot 2016. Dat programma is verantwoord, als onderdeel van het regionale programma, als daarmee kwantitatief én kwalitatief invulling wordt gegeven aan de regionale afspraken en gebruik wordt gemaakt van het extra toegekende programma uit de overeenkomst Centrale As. Wij hebben er in onze instemmingsbrief op gewezen dat de programmatische invulling van het plan Feanwâlden-De Bosk ook in kwalitatief opzicht moet passen bij de gemaakte afspraken inzake de Centrale As. Wij achten, anders dan u in uw reactie op onze zienswijze, de formulering 'kortom steeds in het goedkope en betaalbare segment' helder en niet voor tweeele uitleg vatbaar.

Inhoudelijke motivering van de reactieve aanwijzing

Het plan is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals is aangegeven op de kaart begrenzing bestaand stedelijk gebied behorende bij de Verordening Romte Fryslân. In het kader van het vooroverleg en in onze zienswijze hebben wij aangegeven dat het enkel en alleen verwijzen naar het woningbouwprogramma van het woonplan en het gegeven dat het plan aansluit op het bestaand stedelijk gebied onvoldoende is. Wij achten het noodzakelijk dat expliciet zou worden gemotiveerd waarom in Feanwâlden geen mogelijkheden voor inbreiding zijn. Ook hebben wij gevraagd om te motiveren hoe deze uitbreiding zich verhoudt tot de lokale vraag en de actuele regionale behoefte, ook in relatie tot de meest recente prognoses voor de woningbehoefte voor de komende jaren. Daarnaast bent u gewezen op het feit dat er op zichzelf overeenstemming is over de regionale woningbouwafspraken, maar dat de extra woningen uit de overeenkomst Centrale As aanvullend zijn op de regionale woningbouwbehoefte: gelet op de overeenkomst Centrale As hebben wij onze zorg uitgesproken over de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve invulling van het plan in relatie tot de regionale woningbehoefte.

Daarbij hebben wij gewezen op het volgende.

De regio Noordoost Fryslân is aangewezen als 'anticipeerregio Krimp'. Binnen de regio ligt een gezamenlijke opgave van gemeenten om de demografische krimp binnen uw regio op een verantwoorde wijze te doen landen in uw huidige en toekomstige beleid. Gelet op de prognoses regionale woningbehoefte tot 2040 is er voor de regio Noordoost Fryslân tot 2020 nog een woningbehoefte van ca 1.200 woningen; echter in de periode 2020-2040 zal er naar verwachting een negatieve woningbehoefte in uw regio ontstaan van 3.575 woningen. Op het niveau van uw gemeente bedraagt de woningbehoefte 2010-2020 175 woningen en voor de periode 2020 – 2040 ontstaat er naar verwachting een negatieve woningbehoefte van 788 woningen. Voor de gehele periode ligt er dus een negatieve woningbehoefte. Consequentie is dat toevoegingen buiten het bestaand stedelijk gebied in sterkere mate gevolgen hebben voor de binnenstedelijke woningvoorraad, de leegstand en de onderlinge concurrentie tussen woningbouwlocaties binnen uw regio.

Naar aanleiding van deze prognoses hebben wij aan de regio voorgesteld om het totaal beschikbare regionale programma, dat liep tot 2016, door te schuiven tot 2020. Hoewel daarover, blijkens bestuurlijk overleg, in de basis overeenstemming bestaat, is de afspraak tot 2020 nog niet bestuurlijk afgerond. Voor uw gemeentelijke woonplan en voor Feanwâlden-De Bosk betekent dit dat het programma in ieder geval moet worden uitgesmeerd tot 2020.

Wij hebben in onze zienswijze bepleit dat u de onzekerheid over de snelheid van realisatie van het programma, gelet op de beperkte regionale behoefte, in het bestemmingsplan zou moeten vertalen in een juridische fasering van het plan in een eerste en tweede fase. U hebt die zienswijze niet overgenomen.

Het aantal woningen in het plan is wel gelimiteerd. Bij vaststelling is op deelvlakken een maximum aantal wooneenheden van 42 vastgelegd. Samen met de mogelijkheden in de bouwvlakken in de noordoostkant van het plan leidt dat tot een maximum van 58 woningen. Wij constateren echter dat het plan geen regels bevat waaruit blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan het in de Centrale As-overeenkomst vastgelegde segment 'goedkoop en betaalbaar'. In het ontwerpplan was voor de meeste bouwstroken een minimale kavelomvang van 800m² opgenomen. Bij die kavelomvang achten wij het realiseren van woningen in het segment 'goedkoop en betaalbaar' onwaarschijnlijk. Die regel is geschrapt bij vaststelling. U wilt nu inzetten op een gedifferentieerde kavelomvang. U verwacht veel eigen-bouw in het betaalbare segment. Wat er ook zij van uw verwachting dat ook met grotere kavels nog steeds betaalbaar en goedkoop kan worden gebouwd, de regels in het plan geven, anders dan wij hebben beoogd en gevraagd, overeenkomstig de gemaakte kwalitatieve afspraak, niet de garantie dat alle woningen, zoals afgesproken, worden gebouwd in het goedkope en betaalbare segment. Het plan had die garantie wel moeten bieden.

Wij hebben in onze zienswijze en in het aanvullend pleidooi uitgesproken dat vorengaande gevolgen heeft voor het plan en het aantal woningen dat in de eerste fase kan worden gerealiseerd. De uitgifte van kleinere kavels dan 800m², ten dienste van goedkope en betaalbare woningen, zal ertoe leiden dat, bij de bouw van maximaal 58 woningen, een deel van het plangebied niet benodigd is voor de nu voorziene behoefte. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik is dat ongewenst en in strijd met de desbetreffende bepalingen in de verordening en Bro. Mede om die reden hebben wij verzocht om een juridische fasering (planregels en verbeelding) van de tweede fase. Een tweede fase komt in ieder geval verder in de tijd te liggen. Gegeven de regionale behoefte na 2020 is de noodzaak van ontwikkeling van een tweede fase bovendien twijfelachtig. Wij hebben in onze zienswijze aangegeven om een tweede fase middels een wijzigingsbevoegdheid vast te leggen in uw bestemmingsplan. Dit is door uw raad helaas niet overgenomen.

Wij concluderen dat het plan daarmee kwalitatief afwijkt van het woonplan, met inbegrip van de aanvullende afspraak Centrale As. Daarmee geeft het plan niet op passende wijze invulling aan een programma dat geacht kan worden te passen binnen de regionale behoefte.

Bij de huidige inzichten heeft het plan een doorlooperperiode na 2020. Gelet op het voorgaande, de prognose en de negatieve woningbehoefte na 2020 achten wij het noodzakelijk dat een deel van het plan buiten werking blijft. Hiermee verwachten wij dat u beter kunt voldoen aan de voorwaarden uit de overeenkomst Centrale As (goedkoop en betaalbaar) en dat de noodzaak van een eventuele vervolgfase kan worden bepaald aan de hand van de regionale woningbehoefte, leegstand en krimp, zoals die na 2020 aan de orde zal zijn.

Bestuurlijk overleg

Wij hadden het voornemen, gelet op bovenstaande, om met een reactieve aanwijzing het gehele plan buiten werking te laten. Op 16 mei 2014 is over dat voornemen bestuurlijk overleg gevoerd met uw portefeuillehouder, de heer R.Bos. In dat overleg is overeengekomen dat u alsnog een eerste fase tot 2020 kunt ontwikkelen, welke de noordelijke helft van het plangebied beslaat en dat onze reactieve aanwijzing enkel betrekking zal hebben op het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Daarbij zijn twee nadere afspraken gemaakt.

Overeengekomen dat u na de inwerkingtreding van de reactieve aanwijzing de mogelijkheid heeft tot "reparatie" van het plan door middel van een partiële herziening. Dit houdt in dat in

de partiële herziening voor het gedeelte waarvoor wij nu de reactieve aanwijzing geven een agrarische bestemming kan worden gelegd, met daarop een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Vastgelegd wordt dat de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid na 2020 in overeenstemming moet zijn met de regionale woningbouwafspraken.

Tevens is overeengekomen dat in de nu in stand te laten eerste fase maximaal 35 woningen gerealiseerd zullen worden, conform de afspraak die is gemaakt in de Centrale As overeenkomst, in het goedkope en betaalbare segment. Bij het huidige prijspeil en de huidige woningmarktsituatie benoemen we dat als het segment t/m betaalbare huur of maximaal € 200.000 koop. Overeengekomen is dat u deze voorwaarden alsnog vastlegt in genoemde partiële herziening, voor de eerste fase, en als criterium vastlegt in de wijzigingsbevoegdheid voor een eventuele tweede fase.

2. BESLUIT

overwegende

- dat er vanuit het oogpunt van bescherming van de provinciale belangen aanleiding is een reactieve aanwijzing te geven met betrekking tot het bestemmingsplan 'Feanwâlden De Bosk' van de gemeente Dantumadiel, vastgesteld op 22 april 2014;
- dat de reactieve aanwijzing is uitgewerkt en gemotiveerd onder '1. OVERWEGINGEN'; gelet op en met toepassing van artikel 3.8, lid 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening; besluiten wij dat
 - I. Het zuidelijke deel van het plangebied van het op 22 april 2014 vastgestelde bestemmingsplan Feanwâlden-De Bosk, met de bestemmingen "Woongebied", "Agrarisch", "Verkeer" en "Groen, zoals ingetekend op bijbehorende verbeelding van het plan, niet in werking treedt.
 - II. vast te leggen en vast te stellen het besluit "Reactieve aanwijzing bestemmingsplan Feanwâlden De Bosk" en dit langs elektronische weg beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.9921.RA2014DeBosk-VA01, waarbij het plan enkel de geometrie behorende bij het besluitgebied bevat.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van den Berg, secretaris

H.M. van Gils, loco-secretaris

Bekendmaking

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet op de ruimtelijke ordening moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, met uitsluiting van dat onderdeel dat door de reactieve aanwijzing geen onderdeel meer is van het bestemmingsplan, samen met het aanwijzingsbesluit door u worden bekendgemaakt. Van het aanwijzingsbesluit wordt mededeling gedaan aan diegenen die ten aanzien van het onderdeel van het bestemmingsplan dat bij dat aanwijzingsbesluit is betrokken een zienswijze naar voren hebben gebracht of een aanvraag tot vaststelling hebben ingediend.

Beroep

Een belanghebbende kan op grond van het bepaalde in artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep instellen tegen dit besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De termijn voor indiening van een beroepschrift tegen het aanwijzingsbesluit vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd.

Belanghebbenden hebben ingevolge artikel 8.81 Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om, indien - gelet op de betrokken belangen - onverwijlde spoed dit vereist, gelijktijdig met of na de indiening van het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.