

St.-Annaparochie, 29 oktober 2009

No. 091011

De raad van de gemeente het Bildt;

overwegende:

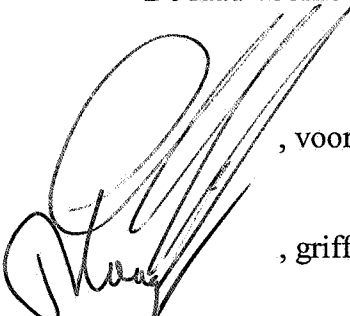
- dat het ontwerpbestemmingsplan Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 juni 2009, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen konden worden ingediend;
- dat van de mogelijkheid tot het mondeling kenbaar maken van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een schriftelijke zienswijze kenbaar is gemaakt;
- dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de besluitvorming over deze zienswijze door burgemeester en wethouders een met redenen omkleed voorstel aan de raad is gedaan, zijnde het voorstel met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan “Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2” d.d. 1 oktober 2009;
- dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende beoordeling ten aanzien van de zienswijze;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2009;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT


1. de ingebrachte zienswijze voornoemd ontvankelijk te verklaren;
2. op de kenbaar gemaakte zienswijze te beslissen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2009;
3. het bestemmingsplan “Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2”, zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen met inbegrip van de aanpassingen als genoemd in het bijbehorende raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen;
4. Geen Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat voor de in het plan opgenomen ontwikkelingen, het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 oktober 2009

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

Datum: 1 oktober 2009

Aan de raad



Raad: 29 oktober 2009

Agendapunt: 11

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2 en 3".

Samenvatting

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming en inbegrip van de aanpassingen als genoemd in dit raadsvoorstel.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor een uitbreiding van Nij Altoenae. Het uitbreidingsgebied ligt aan de noordwestzijde van Nij Altoenae en sluit aan bij de meest recente bebouwing van het dorp. Concreet biedt de uitbreiding ruimte aan 10 woningen. Tevens biedt het plan ruimte voor de uitbreiding van de christelijke basisschool "De Noordster".

Het betreft hier een bestemmingsplan voor een feitelijk reeds in gang zijnde ontwikkeling. Op basis van een verklaring van geen bezwaar van de provincie zijn de gronden in de tweede fase reeds bouwrijp gemaakt en zijn een aantal woningen gerealiseerd, vooruitlopende op het bestemmingsplan.

Overleg en inspraak

In het kader van de inspraak- en overlegprocedure is ten aanzien van het voorontwerp van dit bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze inspraak en overleg gevoerd. Van de gehouden inspraak bijeenkomst is verslag opgemaakt. De reacties zijn verwerkt in hoofdstuk 7 (Inspraak en Overleg) van het ontwerpbestemmingsplan en van gemeentelijk commentaar voorzien. Het inspraakverslag en de binnengekomen reacties zijn als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van donderdag 18 juni 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen bij de afdeling Wonen op het gemeentehuis, alsmede in de openbare bibliotheek te St.-Annaparochie. Hiervan is melding gedaan in de Bildtse Post en de Staatscourant van woensdag 17 juni 2009. Daarnaast is een digitale weergave (PDF) van dit bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst.

Van de mogelijkheid tot het mondeling kenbaar maken van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Binnen de hiervoor genoemde termijn is een schriftelijke zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten (GS) van Fryslân. De zienswijze is tijdig binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze dient inhoudelijk te worden meegenomen bij de besluitvorming van het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijzen is hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze is opgenomen in bijlage 1 van dit voorstel.

Zienswijze Provincie

Onder verwijzing naar passages uit het streekplan en naar recente bestuurlijke afspraken over de programmering van de woningbouw maken GS bezwaar tegen een te snelle planontwikkeling en een te hoge plancapaciteit tot 2016.

GS zijn van mening dat de gemeente het programma in Nij Altoenae moet heroverwegen en in het licht moet plaatsen van de recente regionale afspraken en in het licht van de specifieke lokale kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Uitgangspunt zou moeten zijn dat het totale programma van 13 woningen wordt opgeknipt en in de tijd sterker wordt gefaseerd. Met de afronding van deze, voor Nij Altoenae waarschijnlijk laatste uitbreidingslocatie kunnen GS als zodanig stedenbouwkundig en landschappelijk instemmen. Daarom zijn GS van mening dat het plan moet worden opgedeeld in twee fasen lopende tot en vanaf 2016.

Gelet op de schaal van het dorp en het aandeel hiervan in het gemeentelijke programma zou een fase 2 met 7 woningen in de jaren tot 2016 moeten volstaan, waarin – zo stellen GS zich voor – kijkend naar de behoefte aan betaalbare bouw – in ieder geval de 4 twee-onder-eenkap woningen zijn opgenomen, naast drie vrijstaande. Gelet op de ruimtelijke structuur zouden de 3 woningen aan de oostkant het meest logisch in aanmerking komen. De resterende 6 woningen kunnen dan via planuitwerking in de periode vanaf 2016 worden ontwikkeld.

GS zijn van mening dat de gemeente aan de uitwerkingsregel het criterium moet verbinden dat uitwerking moet passen binnen de met GS gemaakte woningbouwafspraken.

Reactie:

Het betreft hier een bestemmingsplan voor een feitelijk reeds in gang zijnde ontwikkeling. Op basis van een verklaring van geen bezwaar van de provincie (d.d. 8 november 2005, kenmerk 618604) zijn de gronden in de tweede fase reeds bouwrijp gemaakt, vooruitlopende op het bestemmingsplan.

Van de 10 woningen in de tweede fase zijn er inmiddels 7, waarvoor een bouwvergunning is verleend, op basis van de verklaring van geen bezwaar. Hiervan zijn er 3 woningen reeds gerealiseerd.

Van de overige 3 percelen (van de 10) zijn er inmiddels 2 verkocht voor woningbouw. Slechts een perceel is nog vrij beschikbaar. Los van financiële claims, laat de ruimtelijke structuur van het gebied het niet toe dat deze 3 percelen nu geen woonbestemming zouden krijgen. Dit past niet in de stedenbouwkundige opzet en de exploitatieopzet.

Gelet hierop is het niet meer mogelijk om een fasering in het plan op te nemen zoals de provincie dat voorstelt. Wel zal de uitwerking van de uit te werken bestemming, waarvan de uitwerking al in 2010 is voorzien worden opgeschoven naar 2016. Dit zal in de uitwerkingregels hard worden vastgelegd. Tevens zal hierbij worden aangegeven dat de uitwerking moet plaatsvinden in overeenstemming met een door GS geaccordeerde structuurvisie wonen. Ook zal in verband hiermee de regeling voor binnenplanse anticipatie die het mogelijk maakt alvast te bouwen op basis van een ontwerp-uitwerkingsplan uit de planregels worden gehaald.

Deze praktische oplossing past ook in onze opvatting dat de recente bestuurlijke afspraken niet meer de met het ontwerpplan opgewekte verwachtingen ten aanzien van de tweede fase teniet kunnen doen. Wel kan met deze afspraken rekening worden gehouden voor wat betreft de derde fase, die toch al niet bij recht in het plan is opgenomen.

GS refereren voorts aan de opmerking van de commissie van overleg dat de bestemming “Maatschappelijke doeleinden voor de in het plangebied liggende basisschool te ruim is en ook functies toelaat die een milieuafstand nodig hebben van 50 meter tot gevoelige functies als woningen.

De gemeente heeft in reactie op dit advies te kennen gegeven dat de gronden worden be-

stemd voor onderwijsdoeleinden in plaats van voor maatschappelijke doeleinden. Daarmee zou de milieuf afstand tot woningen worden ingeperkt tot 30 meter, waaraan kan worden voldaan.

GS constateren dat deze beoogde planaanpassing in de planregels niet is doorgevoerd, zodat de ruime bestemming nog steeds in het plan aanwezig is, met de bijbehorende grote normafstand van 50 meter. Dit conflicteert met de uit te werken woonbestemming ten noorden van de basisschool. GS adviseren, gelet op de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor een adequate milieuzonering, om de bestemming alsnog te beperken tot onderwijsdoeleinden.

Reactie:

Het betreft hier een omissie die bij de vaststelling van het plan kan worden hersteld. Aan de bestemmingsbenaming "Maatschappelijk" zal een specificatie tot onderwijsdoeleinden worden toegevoegd. In de regels van de bestemming zal worden duidelijk gemaakt dat de gronden alleen voor onderwijsdoeleinden worden bestemd.

Ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is er ook aanleiding om de naam van het plan te veranderen. Door de huidige naam wordt de indruk gewekt alsof alleen de 2^e fase van de uitbreiding in het plan is opgenomen. De naam zou daarom moeten worden veranderd in: bestemmingsplan Nij Altoenae uitbreiding fase 2 en 3.

Volgens de regels van de uit te werken woonbestemming mogen hier alleen 4 vrijstaande woningen worden gebouwd. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoefte aan starterswoningen, die naar het zich laat aanzien ook in 2016 nog wel actueel zal zijn, is er aanleiding om het verplicht vrijstaande karakter van deze woningen te laten vallen. Bij de uitwerking kan worden gezien in hoeverre woningen ook aaneengebouwd kunnen worden.

Voorgestelde aanpassingen in de planregels van het bestemmingsplan

- I. In artikel 1 lid 1 wordt na 'fase 2' toegevoegd 'en 3'
- II. De titel van artikel 5 wordt vervangen door: 'Maatschappelijk – onderwijs'.
- III. In artikel 5 lid 5.1. aanhef wordt 'Maatschappelijk' vervangen door: 'Maatschappelijk – onderwijs'
- IV. In artikel 5 lid 5.1. sub a wordt 'maatschappelijke voorzieningen' vervangen door 'onderwijsvoorzieningen'.
- V. De tekst van artikel 9 lid 9.2.1 wordt vervangen door: 'Deze uitwerking zal niet eerder plaatsvinden dan in 2016 en dient te passen in de structuurvisie 'wonen', zoals die dan geldt en is geaccordeerd door Gedeputeerde Staten'.
- VI. De tekst van artikel 9 lid 9.2.2 sub a wordt vervangen door: 'als hoofdgebouw mogen ten hoogste 4 woonhuizen worden gebouwd.'
- VII. Artikel 9 lid 9.3 vervalt.
- VIII. In artikel 14 wordt na 'fase 2' toegevoegd 'en 3'

Voorgestelde aanpassingen plankaart van het bestemmingsplan

Titel plan wordt veranderd met "en 3"

Renvooi: 'maatschappelijk' wordt 'maatschappelijk – onderwijs'.

De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn hiervoor beschreven. De aanpassing van de plankaart zijn tevens als bijlage 2 opgenomen in dit voorstel. Zo spoedig mogelijk na besluitvorming in uw raad zullen de aanpassingen worden verwerkt.

Aanpassingen toelichting

Eveneens zal de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd worden en conform de

aanpassingen van het bestemmingsplan worden aangepast. Per abuis is in de toelichting van het bestemmingsplan een inspraakreactie niet opgenomen, die overigens wel correct is afgehandeld. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De reactie zal alsnog in de toelichting worden opgenomen.

Voorstel

Onder vermelding dat dit voorstel met bijlagen als behorende bij het raadsbesluit deel uit zal maken van de toelichting van het bestemmingsplan stellen wij uw raad voor:

1. De ingebrachte zienswijze voornoemd ontvankelijk te verklaren;
2. op de kenbaar gemaakte zienswijze te beslissen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2009, zijnde het onderhavige raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan "Nij Altoenae – Uitbreiding fase 2", zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen met inbegrip van de bovengenoemde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.
4. geen Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat voor de in het plan opgenomen ontwikkeling, het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

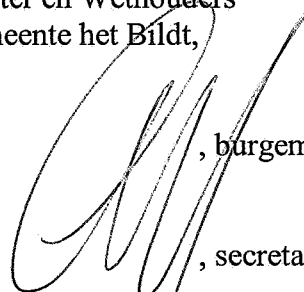
Communicatie

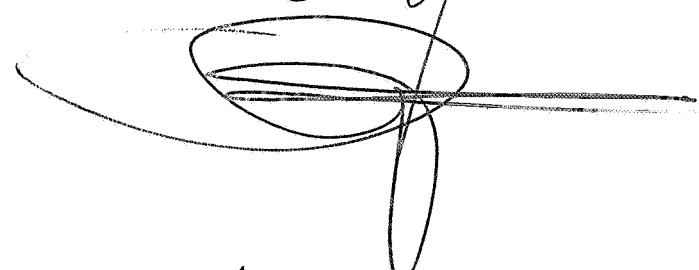
Omdat er een provinciale zienswijze is ingediend, dient het bestemmingsplan zes weken na vaststelling bekend te worden gemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, waarbij degene die tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede de belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest te reageren, gedurende deze termijn een beroepsschrift kunnen indienen bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak. Daarnaast kan iedere belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht, hiertegen beroep instellen. Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op. Teneinde dit te bereiken kan de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Is dit niet aan de orde dan treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Dit tenzij Gedeputeerde Staten of de minister van VROM een aanwijzig geeft.

Tot slot

Op grond van het vorenstaande bieden wij u het bijgaande ontwerpbesluit ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente het Bildt,

, burgemeester

, secretaris