

INSPRAAK EN OVERLEGNOTITIE HOOGSTRATEN 12, GERKESKLOOSTER-STROOBOS. REALISATIE NIEUWE WOONBESTEMMING.

Ontvankelijkheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 juli tot en met 23 augustus 2023 ter inzage gelegen. Daarnaast was het vanaf diezelfde dag te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is gepubliceerd in de Feenster en het digitale gemeenteblad (GVOP).

De overlegreacties zijn binnen deze termijn ontvangen en kan daarom ontvankelijk verklaard worden. Er zijn op het plan geen inspraakreacties binnengekomen.

Samenvatting en ons commentaar daarop:

Hieronder geven wij een samenvatting van de zienswijze met ons commentaar daarop.

Overlegreactie provincie Fryslân:

- A. *Archeologie: De provincie geeft hieromtrent het volgende aan; Om de ontwikkeling mogelijk te maken vindt een bestemmingsplanwijzing van ca. 1.000m² plaats. In beginsel dient hier dan onderzoek plaats te vinden (onderzoeksgrens 500m²). Op grond van de Verordening Romte kan van het advies van de FAMKE gemotiveerd worden afgeweken. Initiatiefnemer motiveert dat men met de bebouwing en de verbreding van de sloot niet aan deze grens toekomt en er geen sprake zal zijn van diep wortelende beplanting. Echter, bij deze motivering wordt voorbijgegaan ingrepen als een oprit en verharding en het feit dat (weliswaar in theorie) vijvers kunnen worden gegraven. Wij vragen u dan ook aan te geven of men met de inrichting van het perceel onder de 500m² blijft. Anders zal alsnog onderzoek noodzakelijk zijn. Als onderzoek inderdaad achterwege kan blijven, zal in ieder geval een dubbelbestemming opgenomen moeten worden. Hier wordt overigens al in voorzien.*
- B. *Landschappelijke inpassing: Hoewel het hier een binnenstedelijk gebied betreft, merkt de provincie op dat als gevolg van deze ontwikkeling er een kenmerkend weilandje naast een karakteristieke boerderij wordt omgezet naar een woonerf. Het plan beschrijft zorgvuldige inpassing te willen nastreven. De provincie adviseert dan ook om hier meer aandacht aan te besteden.*
- C. *Cultuurhistorie: De provincie geeft aan dat uit de Cultuurhistorische kaart 2 blijkt dat in het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Deze worden ook beschreven in de toelichting op het plan. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van het plan meer aandacht te besteden aan een goede landschappelijke inpassing en om het bouwplan zorgvuldig uit te werken met name in relatie tot de naastliggende kenmerkende gebouwen.*

Reactie gemeente:

- A. De inrichting van het perceel waarbij ingrepen in de grond van meer dan 30 cm zal plaatsvinden, blijven beperkt tot een maximum van 500 m², inclusief de nieuw te bouwen woning met aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, overkappingen (250m²), en de verbreding van de bestaande sloot (30m²). Hiermee is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'waarde - archeologie' is opgenomen in de regels en op de plankaart om de archeologische kaders bij toekomstige ingrepen ook te borgen.
- B. Het klopt dat het plan beschrijft een zorgvuldige inpassing te willen nastreven. Om dit te bevestigen is er een verduidelijkte landschappelijke inpassing bij het plan aangehaakt in de bijlage, welke ook de karakteristieke eigenschappen van de naastgelegen boerderij versterkt. Deze landschappelijke inpassing en instandhouding is geborgd in de planregels.

- C. Op de cultuurhistorische kaarten van de provincie Fryslân staat Hoogstraten 12 aangeduid als een karakteristiek bouwwerk, volgens de toelichting is dit karakteristiek bouwwerk door de gemeente aangeduid als karakteristiek in het bestemmingsplan of op een andere wijze aangeduid. Deze aanduiding is bij de gemeente niet bekend, bovendien kent de gemeente geen gemeentelijke monumenten of karakteristieke aanwijzingen. Desondanks kunnen wij deze status wel meenemen in het advies, de ontwikkeling heeft daar namelijk geen invloed op. Daarnaast is er aan de overzijde een boerderijplaats aangegeven door de provincie Fryslân. Van deze boerderijplaats is in de huidige situatie niets meer van te herkennen. Er zijn 2¹ kap woningen, rijwoningen en een vrijstaande woning overheen gebouwd evenals de verkaveling niets meer te maken heeft met de contouren van de voormalige boerderijplaats. De straat Sytsmapad loopt dwars door de boerderijplaats.

Het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen impact op de omliggende cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden van het overliggende perceel, de voormalige boerderijplaats, zijn in de huidige situatie niet meer aanwezig. Aldus; het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 heeft geen negatieve invloed op de mogelijke cultuurhistorische waarden aan de overzijde van de weg. Het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 kan een negatieve impact hebben op de karakteristieke eigenschappen/kwaliteiten van Hoogstraten 12 zelf, welke de onofficiële aanduiding van karakteristiek heeft. Door het goed inpassen van de nieuwe bebouwing wordt deze impact echter niet negatief beïnvloed. Het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing op zichzelf een eigen karakter krijgt en niet (meer) leunt/onderdeel uitmaakt van de inrichting van Hoogstraten 12. Ook de landschappelijke kaders blijven in stand, de omliggende boomranden en waterpartij blijven bestaan om het karakter van de locatie te beschermen. Dit is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing langs de randen van het nieuwe perceel koppelt de nieuwe bebouwing zich los van Hoogstraten 12 en is er geen negatieve impact op de (potentiële) karakteristieke eigenschappen van het pand op Hoogstraten 12.

OVERLEGREACTIE IT WETTERSKIP

It Wetterskip geeft het volgende aan: Zoals ook in eerder vooroverleg is overeengekomen zal de 10 % compensatie plaatsvinden door de sloot aan de voorzijde van het perceel te verbreden. Voor het graven in de waterloop zal nog wel een vergunning/melding moeten worden aangevraagd/gedaan. In een inrichtingsschets in één van de bijlagen staat ook een inrit aangegeven, deze is in principe wel vergunbaar, echter door het aanbrengen van een dam wordt een stuk sloot gedempt, deze oppervlakte moet wel geheel worden gecompenseerd. De uitvoeringseisen van de dam, en dimensionering van de duiker zal tijdens het vergunning traject worden voorgeschreven.

In het vooroverleg is het belang van de waterlopen al aangegeven, en door de opsteller van ruimtelijk plan al de functie 'water' gegeven. It Wetterskip geeft echter aan dat hiermee de mogelijkheid tot het onderhouden van de (schouw)watergangen nog niet geborgd is. Een oplossing volgens hen zou zijn om langs het schouwwater een strook van 5 meter bijvoorbeeld ook bestemming 'Tuin' te geven net zoals de voorzijde. De leidraad watertoets geeft ook de mogelijkheid het onderhoud op een notariële wijze vast te leggen met de overige belanghebbenden (lees burenen) voor onderhoud vanaf één zijde.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een bebouwingsvrije zone in de vorm van de tuinbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee is er geen mogelijkheid tot het oprichten van

gebouwen binnen de door it Wetterskip gevraagde zone. Daarnaast is er in het planvoornemen voor gekozen om een extra sloot aan te leggen ten behoeve van de watercompensatie om de bestaande sloten te versterken, waar deze sloten onderdeel maken van de waterafvoer van het gebied. Hiermee is tegemoetgekomen aan de overlegreactie van it Wetterskip.

OVERLEGREACTIE BRANDWEER FRYSLAN

De brandweer heeft verder geen opmerkingen ten aanzien van voorgenomen initiatief.