

Voorontwerp bestemmingsplan “Eastermar - It Heechsân 2019”.
Gemeentecode 0737.16BPVIII-vo01 Stuknummer S2019-03701

Notitie inspraak en overleg

1. Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Eastermar – It Heechsân 2019” heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 17 januari tot 28 februari 2019 (6 weken). Er zijn twee inspraakreacties op het voorontwerp ingediend. Verder hebben de provincie en het wetterskip een overlegreactie gestuurd.

Omdat het een conserverend plan is er geen informatiebijeenkomst gehouden over dit plan. In deze notitie zijn de reacties samengevat en hebben wij ons commentaar daarop gegeven. Wij beginnen met de inspraakreacties en daarna de overlegreacties.

2. Reacties

a. Onderdeel inspraak

l. Inspreker 1

Waarom een woningbouwmogelijkheid aan It Heechsân tussen 1b en 3? Dit is agrarische grond met waarde “woudenlandschap” waarvoor het beleid is de landschappelijke waarden zoveel mogelijk in stand te houden. Dit is geen slooplocatie waarbij een woning wordt gebouwd op de plaats van een gesloopt of te slopen gebouw.

Met een woning wordt het zicht vanaf de straat op dit groene gebied grotendeels ontnomen. Het sterke punt is nu dat over een groter gedeelte zicht is op dit groene gebied. Dit door de schuine zichtlijnen, tuinen, woningen en overige bouwwerken die op afstand van de straat zijn gesitueerd.

Met een woning blijft er maar een relatief smal gedeelte over waar men zicht heeft op dit groene gebied. Geen schuine zichtlijnen meer. Vlak bij de straat wordt veel hoger gebouwd. Een andere beleving vanaf de straat dan de huidige bouwwerken welke op afstand van de straat staan.

Er is geen rekening gehouden met de waarde-vermindering van de tegenoverliggende woning door verlies van het vrije uitzicht op het groene gebied. Verlies van privacy door de nieuwe woning met een uitrit en extra verkeersbewegingen.

In de plantoelichting staat dat een woning op deze nieuwe locatie zich prima voegt in het lint van woningen van de straat. De situering van de nieuwe woning moet vergeleken worden met die van de overige woningen aan de noord-oostkant van It Heechsân. De afstand voorgevel tot hart weg is hierbij o.a. maatgevend. Ook rekening houden met de kromming in dit weggedeelte. Daarom staat de voorgevel van nr. 24 veel meer naar achteren t.o.v. de voorgevel van nr. 22. Het aangegeven bouwvlak staat veel te dicht op de weg. Voorgesteld wordt de woning naar achteren te verplaatsen. Dan voegt de woning zicht beter in het lint van woningen aan die zijde van de straat en is er vanaf de straat iets meer zicht op het open groene

gebied naast nr. 1b. Op de brief gevoegde fragmenten van de verbeelding zijn respectievelijk de situering van het bouwvlak in het voorontwerp-bestemmingsplan en één waarop het bouwvlak naar achteren is verplaatst, aangegeven.

Over landschappelijke inpassing is in het plan nog niets geregeld en zal in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden geregeld. Landschappelijke waarden zullen dan moeten worden aangegeven en bij deze planwijziging kunnen worden hersteld en/ of versterkt. Bijvoorbeeld door het aanleggen van een meidoornheg op de grens van It Heechsân en het open groene gebied tussen nr. 1b en 3. Ook kunnen er enkele bomen worden geplant ter compensatie van het verlies aan elzensingels op de locatie van de nieuwe woning.

Commentaar:

Woningbouwmogelijkheid.

De reden voor een bouwmogelijkheid op deze locatie is enerzijds een verzoek dat daartoe bij ons college is ingediend. Anderzijds past de bouw van een woning binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid waarbij het accent ligt op bouwen in de dorpen (inbreiden in de dorpen). Verder is een woning op deze locatie, naar onze mening, stedenbouwkundig/ ruimtelijk aanvaardbaar. In hoofdstuk 4.1 van de plantoelichting hebben wij de motieven daarvoor genoemd: past binnen gemeentelijk woningbouwbeleid, een woning voegt zich hier prima in het lint van woningen, blijft nog een wigvormig open, groen gebied bestaan waarmee qua maat en schaal voldoende kwaliteit kan worden gewaarborgd voor de totale stedenbouwkundige structuur van It Heechsân en deze locatie ligt in bestaand bebouwd gebied ingevolge de provinciale verordening romte.

In dit nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan ons principe-besluit planologische medewerking te verlenen door de betreffende locatie een woonbestemming te geven. In het kader van de bestemmingsplan-procedure zal duidelijk worden of de woonbestemming onherroepelijk wordt. Er is inderdaad geen sprake van een slooplocatie.

Dat is overigens geen voorwaarde om een woning te kunnen bouwen.

Met een woning verandert het zicht op dit gebied vanaf de straat. Naar aanleiding van de suggestie van de brievenaar om het bouwvlak achteruit te rooien, hebben wij een gesprek gehad met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven, bereid te zijn het bouwvlak 3 m t.o.v. de situering van het bouwvlak in het voorontwerp-plan naar achteren te verplaatsen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit aanvaardbaar. Met deze situering ontstaat er een zachtere overgang naar het open gedeelte (westelijk) en sluit de rooilijn aan bij de fictieve rooilijn via het open gebied, uitsluitend bij de eerstvolgende, westelijk gelegen woning.

Tegemoetkomen aan het voorstel van de brievenaar om de woning nog verder terug te rooien (meer achter op de kavel) is stedenbouwkundig niet wenselijk. De woning zou in dat geval niet meer mee doen in het bebouwingslint, waardoor de woning een solitaire bouwkorrel in het gebied wordt. Een praktisch bezwaar is de inefficiënte plaatsing van de woning op de kavel. Een inefficiënte plaatsing is, in de stedenbouwkundige toetsing, direct gerelateerd aan de woonkwaliteit van een bouwplan. Woonkwaliteit is een aspect dat, hoewel in beperkte mate, wel degelijk invloed op de algehele ruimtelijke kwaliteit van een bouwplan. Hierbij staat de grootte van het voorerf niet meer in verhouding tot de grootte van het achtererf. Voor dit plan kan gesteld worden dat er bij een inefficiënte plaatsing sprake zal zijn van een lagere woonkwaliteit. Dit wordt gezien als stedenbouwkundig onwenselijk.

Planschade.

Over planschade merken wij op dat bij een eventuele vermindering van de waarde van een onroerend goed als gevolg van een bestemmingswijziging de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding bij de gemeente. De procedure van planschade is geregeld in onze gemeentelijke

planschadeverordening en staat los van de ruimtelijke procedure. In het kader van de planschadeprocedure vindt beoordeling en besluitvorming plaats over eventuele vergoeding van planschade. Met de initiatiefnemer is een planschade-overeenkomst gesloten waarbij eventuele planschade volledig voor hun rekening komt.

Landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing is in deze situatie niet van toepassing. De bouwlocatie ligt in het bebouwd gebied van It Heechsân en niet in een open/ onbebouwd agrarisch gebied. Initiatiefnemer heeft overigens wel aangegeven dat op de grens van het bouwperceel met het naastgelegen open groen gebied een groene afscheiding zal worden aangebracht.

II. Brandweer Fryslân

Er is, op basis van het eerder uitgebrachte advies, geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen over externe veiligheid. Afgezien wordt van het geven van repressief advies (bereikbaarheid, beschikbaarheid van bluswater en opkomsttijden) omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan.

Commentaar:

In het kader van externe veiligheid heeft brandweer Fryslân, in de voorbereiding van het bestemmingsplan, desgevraagd een voorlopig advies uitgebracht omdat er nog geen voorontwerp-bestemmingsplan was. In het voorlopig advies is aangegeven dat een aantal hogedruk aardgasleidingen aanwezig is. Eastermar en It Heechsân vallen, volgens de professionele risicokaart, voor een groot deel binnen het invloedsgebied van deze leidingen. Hiervoor dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden middels een groepsrisicoberekening. Er is geen repressief advies gegeven omdat er geen voorontwerpbestemmingsplan is. De FUMO hebben wij nu gevraagd aan de hand van de adviezen een definitief advies over de externe veiligheid uit te brengen waarin op de verschillende aspecten wordt ingegaan. Dat advies zullen wij opnemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

b. Onderdeel overleg

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1. Bro is een reactie gevraagd aan de provincie en aan het wetterskip. Beide instanties hebben gereageerd. Hieronder gaan wij in op de reacties.

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Archeologie (categorie 1 strijd met de verordening)

Geadviseerd wordt de op de planverbeelding ontbrekende dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op te nemen op de oorspronkelijke locatie van de kerk met begraafplaats aan de Torenlaan in It Heechsân.

Ook wordt geadviseerd nogmaals na te gaan waar de vuursteenvindplaatsen zich bevinden en waar nodig op deze locaties de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op te nemen op de verbeelding.

Het is mogelijk dat ambtelijk nog aanvullend advies zal worden gegeven over dit onderdeel.

Commentaar:

De ontbrekende dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" zal op de verbeelding op de locatie van de oorspronkelijke locatie van de kerk met begraafplaats aan de Torenlaan in It Heechsân worden gezet.

Wij hebben nogmaals nagegaan waar vuursteenvindplaatsen zich binnen het plangebied bevinden waar bescherming wenselijk is. Op de Famke-kaart (steentijd - bronstijd) zijn binnen het plangebied diverse vuursteenvindplaatsen aangegeven. Conform de eerder vastgestelde (geactualiseerde) bestemmingsplannen (o.a. die voor Burgum en Sumar) zullen wij deze gebieden opnemen in het ontwerp-bestemmingsplan door op die gronden de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" te leggen.

Wij hebben geen aanvullend ambtelijk advies ontvangen over dit onderdeel.

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen (categorie 2 Interpretatie Verordening/ motivering)

De voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming "Bedrijf – 2" en "Detailhandel" naar "Wonen" moet anders geformuleerd worden in die zin dat rekening gehouden moet worden met "een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonprogramma".

Commentaar:

De planregels zullen overeenkomstig deze opmerking van de provincie worden aangepast.

Juridische kwaliteit (categorie 6 opmerking)

In artikel 3.4 onder H wordt het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "kampeerterrein". Die aanduiding is niet terug te vinden op de verbeelding. In artikel 5.1 onder A2 wordt een bedrijf met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – weg en waterbouw genoemd. Die aanduiding ontbreekt op de verbeelding.

In artikel 7.3.3 onder A is opgenomen dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de "landschappelijk". Geadviseerd wordt om dit aan te vullen.

Commentaar:

In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de geconstateerde omissies worden weggenomen.

Externe Veiligheid (categorie 5 Omgevingstoets)

Nota is genomen van de in de plantoelichting gemaakte opmerking dat advies gevraagd is aan de FUMO en Brandweer Fryslân en dat deze adviezen in het ontwerp-bestemmingsplan zullen worden opgenomen.

Commentaar:

De brandweer heeft een reactie op dit voorontwerp-plan ingediend. Die reactie zal door de FUMO wordt verwerkt in het definitieve advies over de Externe Veiligheid. Dat advies zal worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

II Wetterskip Fryslân

Aanvullend op het eerder uitgebrachte wateradvies (bijlage 1 bij de plantoelichting) wordt de volgende punten onder de aandacht gebracht: toekomstige ontwikkelingen: onderdeel toename verharding, objecten en belangen van wetterskip Fryslân, leidraad watertoets en klimaat adaptatie.

Verzocht wordt in de waterparagraaf op te nemen dat een watervergunning aangevraagd moete worden indien meer dan 200 m2 onverharde grond bebouwd of verhard wordt in stedelijk gebied en 1500 m2 in het landelijk gebied. Zonder compensatiemaatregelen, zoals

beschreven in de leidraad watertoets, wordt de watervergunning niet verleend. Dit geldt ook voor ontwikkelingen die wel passen binnen het bestemmingsplan maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar

Commentaar:

De aanvullende informatie van het wetterskip zullen wij betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen in de waterparagraaf in de plantoelichting de tekst over de watervergunning en compensatiemaatregelen opnemen.