

## **Antwoordnota inspraak m.b.t.**

- **de Ontwikkelingsvisie locatie Meerzigt Oranjewoud**
- **aanpassing Nota van Uitgangspunten betreffende het perceel Koningin Julianaweg 55 (Meerzigt)**

*(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 24 juni 2014)*

### **1. Inleiding**

Op 16 april 2010 stelde de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vast voor het op te stellen bestemmingsplan Oranjewoud. Hierin werden ondermeer kaders gegeven voor de invulling van het perceel Koningin Julianaweg 55 (Meerzigt), beter bekend als de "gevellocatie". Destijds werd uitgegaan van een invulling met wonen en zorg, en een bouwvorm die refereerde aan een voorheen op het perceel aanwezige boerderij.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp, op 14 oktober 2013, besloot de raad de gevellocatie buiten het bestemmingsplan te laten, ondermeer omdat op dat moment onvoldoende duidelijkheid bestond over de invulling van het perceel.

Inmiddels heeft Beukenwoud B.V. een visie ontwikkeld op het perceel. De visie gaat uit van een invulling met maximaal zes vrijstaande woningen. De beoogde invulling wijkt op onderdelen af van de Nota van Uitgangspunten van de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders hebben de ontwikkelingsvisie positief beoordeeld en een aanpassing van de Nota van Uitgangspunten voorbereid.

### **2. Inspraak**

Beukenwoud B.V. heeft zijn plannen op 25 maart 2014 gepresenteerd in de jaarvergadering van Plaatselijk Belang Oranjewoud.

Aanvullend hierop hebben burgemeester en wethouders gelegenheid gegeven tot schriftelijk inspraak op de ontwikkelingsvisie en de voorgenomen aanpassing van de uitgangspunten voor het perceel.

Hiertoe werden de stukken bekend op 23 april 2014 gemaakt in de rubriek Crackstate Nijls in de Heerenveense Courant. De stukken lagen, met ingang van 24 april 2014, 4 weken ter inzage, digitaal en bij de receptie van het gemeentehuis.

Er kwamen reacties binnen van 4 insprekers:

*Samenvatting inspraakreacties:*

#### 1. Inspreker 1

Inspreker verwacht inbreuk op de privacy en aantasting van het woonklimaat ten gevolge van de verkeersbewegingen langs zijn woning via de daar geprojecteerde ontsluitingsweg.

Inspreker is van oordeel dat één karakteristiek landhuis of één woning met de vormgeving van de voormalige boerderij beter zou passen in het historische Oranjewoud, dan 6 nieuwe woningen.

Inspreker legt 2 alternatieve ontsluitingsvoorstellen voor:

- A. Een weg die vanaf de Koningin Julianaweg rechtstreeks aansluit op de centraal door het plangebied lopende ontsluitingsweg, waarbij de oostelijke poot van de geprojecteerde ontsluiting op de Koningin Julianaweg vervalft.
- B. Een voetpad dat vanaf de Koningin Julianaweg rechtstreeks aansluit op de centraal door het plangebied lopende ontsluitingsweg, waarbij de westelijke poot van de geprojecteerde ontsluiting op de Koningin Julianaweg de ontsluiting wordt voor gemotoriseerd verkeer en de oostelijke poot vervalft.

Inspreker vraagt het locatienaambord/-zuil op een andere plaats te plaatsen.

Inspreker is van oordeel dat in het plan, zoals het nu voorligt, onvoldoende aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing en de afscherming ten opzichte van naburige percelen, voor zover het zijn situatie betreft.

Inspreker is de vorige eigenaar van het plangebied. Bij de verkoop is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van het perceel Prins Bernhardweg 1. Dit betreft een afstand van ongeveer 25 m over de bestaande oprijlaan en op de minst bezwarende wijze. Tevens werd ten behoeve van het perceel een erfdienstbaarheid gevestigd om vrij uitzicht over een strook ter breedte van 20 m, gerekend van de straatkant over de voortuin van het perceel Koningin Julianaweg 55. Met deze rechten dient rekening te worden gehouden.

Inspreker vindt het beoogde kunstwerk in het voorterrein in de historische tuin niet passend. Ook zal het visuele hinder opleveren.

Inspreker verwacht dat de plek zal leiden tot een hangplek voor jongeren, wat kan leiden tot (geluids)overlast.

Inspreker zet vraagtekens bij de behoefte de voortuin in te richten als openbaar gebied en de onderhoudsverplichting voor de eigenaren.

De beoogde ontwikkeling zal voor inspreker leiden tot waardedaling van zijn woning/perceel.

## 2. Inspreker

Alhoewel inspreker de plannen in de basis een goed initiatief vindt, maakt hij zich zorgen om de uitvoering van de kavels.

Hij woont heerlijk beschut naast de mooie boomwal met struiken aan de oostzijde van zijn perceel, zoals te zien is in de bijlage bij zijn inspraakreactie.

In de presentatie van de plannen ziet inspreker dat achter de 'gevel-lijn' de kavels kaal gemaakt worden tot aan de waterkant. De foto laat zien dat achter de rechterhoek en rechterzijde van zijn perceel een enorme villa zal verrijzen die beeldbepalend zal worden voor het uitzicht van inspreker. Hier is hij erg ongelukkig mee en hij vraagt zich af of hij middels inspraak hier iets tegen kan doen.

Op de visualisaties op pagina 21 van de ontwikkelingsvisie heeft men ten onrechte een rij bomen op het erf van inspreker gesimuleerd, waardoor het lijkt dat het er straks heel anders uit zal zien dan in werkelijkheid. Aan de oostzijde van zijn erf staan helemaal geen bomen, dus alles wat de nieuwe eigenaar weghaalt is onvervangbare schade aan zijn wooncomfort.

Inspreker maakt bezwaar tegen elke verwijdering van groen in een strook van 3 meter breedte vanaf de waterlijn, wat betreft de westkant van het perceel Meerzigt.

Tevens wil hij bescherming van alle ingetekende grote bomen van pagina 13, dus niet alleen de monumentale.

Hij wil graag weten wat er te doen is om deze zaak te borgen.

## 3. Insprekers 3

Insprekers willen het verlies van privacy zoveel mogelijk beperken. Hiertoe stellen zij het volgende voor:

- A. De huidige bebouwingsgrenzen (15,00 m uit achtergrens en zijgrenzen) dienen gehandhaafd te blijven, zoals omschreven in de Nota van uitgangspunten van 26-4-2010. Deze bebouwingsgrenzen dienen niet alleen gehandhaafd te blijven voor hoofdgebouwen, maar ook voor bijgebouwen, zoals garages en schuurtjes.
- B. Ter aanvulling van de wijziging van de NvU zijn insprekers van mening dat de huidige topografische grenzen van de waterpartijen niet gewijzigd mogen worden door toekomstige eigenaren/bewoners. Tevens mogen toekomstige eigenaren bewoners geen vlonders of andere bouwwerken aanbrengen in de bestaande waterpartijen, ook indien de waterpartij deel uitmaakt van het betrokken kadastrale perceel.

#### 4. *Insprekers 4*

Insprekers wijzen erop dat, in tegenstelling tot het gestelde in de ontwikkelingsvisie, Woonzorg Nederland nog eigenaar is van het plangebied.

Zes grote woningen op relatief kleine kavels heeft een negatief effect op het karakter van het voormalige boerenerf, op de privacy van de omwonende insprekers en op de privacy van de bewoners van de nieuw te bouwen woningen. Insprekers willen daarom vasthouden aan de omschrijving "een afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterwaartse perceelgrenzen van ten minste 15 meter.

De afstand van 15 m moet zich niet beperken tot hoofdgebouwen, maar dient ook de bijgebouwen te betreffen. Hiertoe zou de zinsnede "Voor de woonhuizen gaat de in de gemeente Heerenveen algemeen toegepaste bijgebouwenregeling gelden", moeten vervallen of moeten worden aangepast.

Vastgelegd zou moeten worden dat de huidige topografische grenzen van bestaande waterpartijen niet mogen worden gewijzigd. Ook zouden geen vlonders, bouwwerken en beplanting in en/of boven bestaande waterpartijen mogen worden aangebracht.

De afstand van 15 m tot de perceelgrenzen is ook van belang voor het in de Nota van Uitgangspunten verlangde inrichtingsplan.

De familie Bakker (Anna Chalottelaan 7) zou graag een groenstrook gerealiseerd willen zien ter bescherming van de privacy, zoals ook bij de bewoners van de westzijde van het perceel Koningin Julianaweg 55 het geval is.

Indien funderingspalen worden toegepast, zouden 100% trillingsvrij, grondverdringend en geluidsarm aangebracht moeten worden.

### **Reactie burgemeester en wethouders**

#### *a. Korte beschrijving voorgeschiedenis en huidige situatie*

Het perceel Koningin Julianaweg 55 was oorspronkelijk bebouwd met een boerderij. Door de aanleg van de A32 en de ontwikkeling van de Oranjewoud Noord kon de agrarische functie niet meer worden uitgeoefend.

In het bestemmingsplan Oranjewoud Noord kreeg de boerderij een woonbestemming en een bescherming van de karakteristieke waarde. Feitelijk is het gebouw echter in onbruik en verval geraakt.

Uiteindelijk heeft sloop plaatsgevonden, waarbij de voorgevel van de boerderij is blijven staan. Deze gevel markeert nog steeds de bebouwingsslijn. Ideeën om de voorgevel te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen op het perceel zijn niet uitgevoerd. Per saldo resteert een perceel met verwilderde beplanting en de oude gestutte voorgevel van de oorspronkelijke boerderij.

*b. Nota van Uitgangspunten*

Op 16-4-10 stelde gemeenteraad uitgangspunten vast voor het perceel Koningin Julianaweg 55. Hierin werd uitgegaan van een bouwvorm centraal op het perceel, in de vorm van zorgappartementen en/of woningen. Er kwam echter geen project tot ontwikkeling binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten.

*c. Bestemmingsplan Oranjewoud Dorp*

Op 14-10-13 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp vast. Het perceel Koningin Julianaweg 55 werd hierin niet meegenomen, omdat de invulling van het perceel nog onduidelijk was. Het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp is mede gebaseerd op het dereguleringsbesluit van de gemeenteraad van 11 juni 2012.

*d. Ontwikkelingsvisie*

De ontwikkelingsvisie Meerzigt Oranjewoud gaat uit van de bouw ten hoogste 6 vrijstaande woningen, achter de rooilijn van de oorspronkelijke boerderij. Het voorterrein wordt ingericht als (openbare) tuin.

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de ontwikkelingsvisie van de ontwikkelaar en besloten de gemeenteraad voor te stellen de Nota van Uitgangspunten op onderdelen aan te passen. Hierop is inspraak gegeven. De voorliggende antwoordnota vormt onderdeel van de afwikkeling van de inspraak.

*e. Aanpassing Nota van Uitgangspunten*

De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten tot aanpassing van de Nota van Uitgangspunten. Daarbij wordt kennis gegeven van de ingekomen inspraakreacties en de antwoordnota van burgemeester en wethouders.

*f. Bestemmingsplan voor Koningin Julianaweg 55*

Voor de ontwikkeling van het perceel Koningin Julianaweg 55 wordt een bestemmingsplan opgesteld. Enerzijds wordt hiermee rekening gehouden met de Nota van Uitgangspunten, anderzijds wordt aangesloten op de wijze van regeling van het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp. Op deze wijze wordt eenduidige regelgeving voor het gehele dorp Oranjewoud nagestreefd.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en ligt vervolgens 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

De raad neemt vervolgens een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij ook ingebrachte zienswijzen worden betrokken. Vervolgens bestaat een beroepsmogelijkheid betreffende het raadsbesluit bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, vormt dit het toetsingskader van de feitelijke ontwikkeling en het gebruik van het perceel Koningin Julianaweg 55.

*g. Inbreiding*

Het perceel Koningin Julianaweg 55 wordt ingeklemd door de bebouwing van het oorspronkelijke dorp Oranjewoud en de uitbreiding Oranjewoud Noord. Het perceel leent zich door de inbedding in de bebouwde kom, goed om te dienen als een zogenaamde inbreiding. Dit wil zeggen nieuwbouw op een vrije locatie binnen bestaand stedelijk of dorpsgebied.

Inbreidingen en herstructureringen worden steeds manifester binnen de ruimtelijke ordening, vooral sinds de nationale wetgever de zogenaamde ladder duurzame verstedelijking (procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening) verplicht stelt. Deze ladder is gericht op optimale benutting van de stedelijke ruimte, dit wil zeggen de ruimte binnen stedelijke en dorpskernen.

#### *h. Karakter inbreiding*

Uitgangspunt van de inbreiding is dat een woongebiedje ontstaat, dat zich op goede wijze voegt naar de kenmerken van de omgeving. Er worden geen halfvrijstaande, rijenwoningen en gestapelde appartementen toegestaan. Er wordt gebouwd op ruime kavels, waarbij bebouwing kan worden ingepast in de bestaande landschappelijke omgeving.

#### *i. Ontsluiting*

Bij de bepaling van de ontsluiting van het perceel Koningin Julianaweg 55 is rekening gehouden met de bestaande openbare ontsluitingsstructuur en de bestaande inrichting van het voorterrein.

De splitsing Koningin Julianaweg - Prins Bernhardweg is ingericht met een plateau. Vanaf de Prins Bernhardweg is een bestaande toerit aan de oostzijde van het perceel Koningin Julianaweg 55 (zie figuren 1 en 2).



*Figuur 1. Luchtfoto splitsing Koningin Julianaweg - Prins Bernhardweg en toerit perceel Koningin Julianaweg 55*



*Figuur 2. Foto toerit perceel Koningin Julianaweg 55*

Uitgangspunt is dat bij de inrichting van de voortuin van het perceel Koningin Julianaweg 55 gebruik wordt gemaakt van reeds aanwezige bomen. Een deel van deze bomen heeft een monumentale status en wordt beschermd door het gemeentelijke kapbeleid.

In de ontwikkelingsvisie van de ontwikkelaar zijn de bomen op het voorterrein aangegeven. Daarbij is tevens de positie van monumentale bomen bepaald en het grondvlak dat niet verhoogd moet worden, ter bescherming van de bomen. Figuur 3 geeft de desbetreffende afbeelding uit de ontwikkelingsvisie weer.

Burgemeester en wethouders achten aansluiting op de bestaande toerit wenselijk en aanvaardbaar. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrichting van de openbare infrastructuur en er ontstaat een voldoende verkeersveilige situatie, waarbij het verkeer van en naar het perceel Koningin Julianaweg 55 via de Prins Bernhardweg wordt geleid, en niet in de bocht aansluit op de drukkere Koningin Julianaweg.

Burgemeester en wethouders zijn verder van oordeel dat binnen een bebouwde kom de ontsluiting van een buurtje van ten hoogste zes woningen geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie van aangrenzende percelen.

Er zijn goede mogelijkheden om via de bestaande toerit en binnen de kaders van het behoud de aanwezige boombeplanting te komen tot een aanvaardbare ontsluiting van het perceel. De exacte routing van de ontsluiting over eigen terrein wordt door de ontwikkelaar bepaald. Hij kan daarbij in overleg treden met omwonenden om een optimale keuze te komen.





Figuur 3. Bomen voorterrein Koningin Julianaweg 55

*j. Aantal woningen*

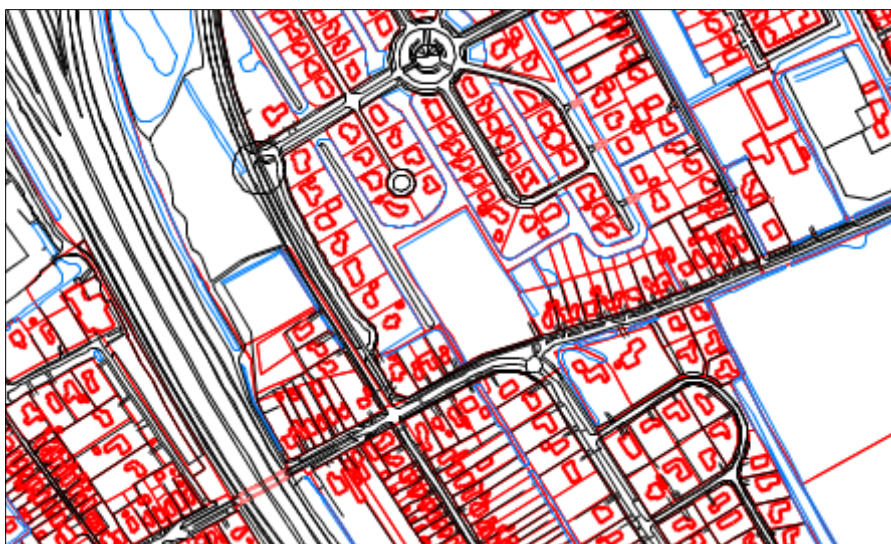
De Nota van Uitgangspunten legt geen beperkingen op aan het aantal woningen. De ontwikkelaar is voornemens ten hoogste 6 woningen te realiseren in het gebied. Uitgangspunt is dat de gemeenteraad dit ook in het bestemmingsplan vastlegt.

Het maximum aantal houdt in dat ook een lager aantal mogelijk is. De praktijk zal uitwijzen welke invulling haalbaar is. De kans dat het perceel met slechts één woning wordt ingevuld, is klein.

*k. Afstand bebouwing tot de perceelgrens*

Uitgangspunt is enerzijds dat de invulling van het perceel Koningin Julianaweg 55 op goede wijze wordt opgenomen in de omgeving en, anderzijds, dat een in redelijkheid uitvoerbaar plan ontstaat.

De omgeving het perceel Koningin Julianaweg 55 kenmerkt zich door vrijstaande bouw, waarbij percelen over het algemeen aan elkaar grenzen en in voorkomende gevallen van elkaar worden gescheiden door openbare infrastructuur en (openbaar) water. Figuur 4 geeft een beeld van de verkaveling in de ruimere omgeving van het plangebied.



Figuur 4. Verkaveling omgeving Koningin Julianaweg 55

In het geldende bestemmingsplan Oranjewoud Dorp, waarin de omgeving van het perceel Koningin Julianaweg 55 is geregeld, worden geen specifieke situeringseisen gesteld, anders dan dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en bijgebouwen 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst moeten worden. Er wordt geen beperking gesteld aan de afstand ten opzichte van achterwaartse en zijdelingse perceelgrenzen.

Bij de beoogde invulling van het perceel Koningin Julianaweg 55 met vrijstaande gezinswoningen is de eis, dat alle te realiseren bebouwing op minimaal 15,00 m uit de achterwaartse en zijdelingse perceelgrenzen van het perceel Koningin Julianaweg geplaatst moet worden, niet haalbaar. Dit zou een aanzienlijke beperking inhouden van een redelijke benutting van de kavels. Daarbij zou deze beperking voor de toekomstige eigenaren van de kavels onevenredig zijn, omdat deze niet geldt voor andere woonpercelen, in de nabijheid van hun kavel.

Bekeken is of een optimum kan worden gevonden tussen de wensen van insprekers en een aanvaardbare ontwikkeling van het perceel Koningin Julianaweg 55. Burgemeester en wethouders hebben besloten vast te houden aan de gestelde afstand van hoofdgebouwen van ten minste 13,50 m tot de achterwaartse en zijdelingse perceelgrenzen van nabijgelegen woonpercelen, maar daaraan toe te voegen dat binnen een afstand van 5,00 m tot de achterwaartse en zijdelingse perceelgrenzen van het perceel Koningin Julianaweg 55 geen gebouwen worden toegestaan.

#### *l. Inrichtingsplan*

De gemeenteraad heeft in de Nota van Uitgangspunten voorgeschreven dat voor het perceel Koningin Julianaweg 55 een inrichtingsplan wordt opgesteld, dat door de gemeente wordt goedgekeurd. De ontwikkelaar is voornemens met de omwonenden in overleg te treden over dit inrichtingsplan. Uitgangspunt is dat een goedgekeurd inrichtingsplan bestaat, voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

#### *m. kapvergunningen*

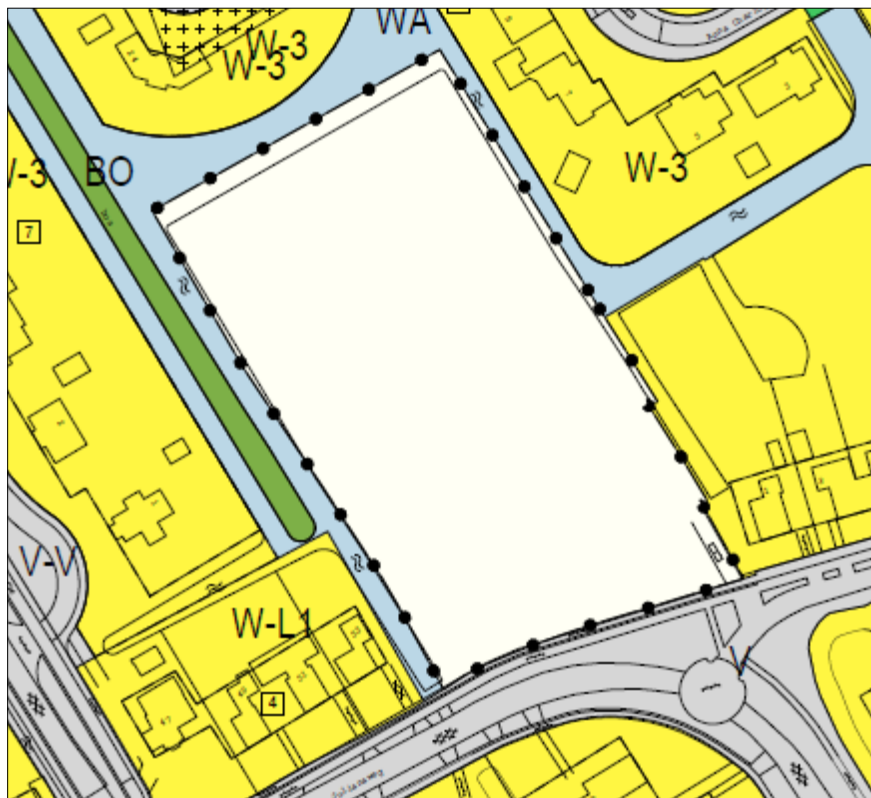
De gemeenteraad stelde op 14-5-12 een herziening vast van het algemeen geldende kapvergunningenbeleid. Hierin is een kapvergunningplicht opgenomen voor aangewezen waardevolle en monumentale bomen. Voor bomen met een stamdiameter van 35 cm of meer (op 1,20 m hoogte) geldt een meldingsplicht.

Op het perceel Koningin Julianaweg 55 komt een aantal waardevolle en monumentale bomen voor. In hoeverre voor bomen een meldingsplicht bestaat, zal nader bepaald moeten worden.



*n. Regeling water*

Het bestaande water rondom het perceel Koningin Julianaweg 55 is deels opgenomen in het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp (zie figuur 5). De regeling in het bestemmingsplan voor Koningin Julianaweg 55 wordt hierop afgestemd.



*Figuur 5. Fragment plankaart bestemmingsplan Oranjewoud Dorp*

Binnen de bestemming "water" zijn oevers toegestaan. Deze exacte ligging van oevers ligt niet vast.

De gemeenteraad heeft op 11-6-12 besloten in algemene zin vlonders en steigers in (particulier) water toe te staan, met een diepte van 1 m uit de oever. Binnen de bestemming "water" in het bestemmingsplan Oranjewoud Dorp, zijn vlonders en steigers toegestaan. Een dergelijke regeling gaat ook gelden in het bestemmingsplan voor Koningin Julianaweg 55.

*o. Voorterrein*

In het voorterrein, voor de oorspronkelijke boerderijgevel, komen geen gebouwen. De ontwikkelaar is voornemens de gronden in mandelig eigendom over te dragen aan de toekomstige eigenaren van de kavels op het perceel. Het is mogelijk het voorterrein een openbaar karakter te geven. Over de exacte inrichting, gebruik en onderhoud kan nader overleg plaatsvinden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad een besluit moeten nemen over een passende bestemming voor deze gronden.

*p. Groenstrook in het water aan de oostzijde van het perceel Koningin Julianaweg 55*

In het gebied Oranjewoud Noord is één waterloop, die deels langs de westzijde van het perceel Koningin Julianaweg 55 loopt, waarin centraal een bomenrij staat. Voor het overige is sprake van waterlopen die woonpercelen van elkaar scheiden, zonder daarin een centrale bomenrij staat (zie figuur 5).

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat de aanwezige waterloop en de voor te schrijven afstand van 5,00 tot de perceelgrens waarin geen gebouwen zijn toegestaan, mede in relatie tot de inrichting van de ruimere omgeving, leidt tot een aanvaardbare inpassing van de nieuwbouw in de omgeving.



Figuur 6. Inrichting Oranjewoud Noord (fragment)

*q. Erfdienstbaarheden*

Erfdienstbaarheden zijn zakelijk rechten tussen de private partijen. Voor de publiekrechtelijke ruimtelijke ordening zijn zakelijke rechten relevant in zoverre ze de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ordeningsbesluiten zouden beletten of beperken. De hier gevestigde zakelijke rechten tasten, voor zover nu kan worden overzien, de uitvoerbaarheid van de voorliggende plannen niet aan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal hieraan nader aandacht worden gegeven.

*r. Bouwtechniek*

De toe te passen bouwtechniek is de primaire verantwoordelijkheid van de bouwer. Als de gemeente ermee bekend is dat bepaalde bouwtechniek in een bepaalde omgeving extra risico's geeft, wordt de aanvrager van een omgevingsvergunning hierop gewezen.