

Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Westergeest-Bumawei 21

Het voorontwerp bestemmingsplan “Westergeest-Bumawei 21” heeft met de bijbehorende stukken met ingang van donderdag 3 oktober 2013 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Kollum. Het plan was eveneens digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website; www.kollumerland.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het plan in het kader van het overleg ex. art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een aantal (maatschappelijke) instanties.

Gezien de beperkte omvang van het plangebied is er voor het bestemmingsplan geen inspraakavond georganiseerd,

In het kader van vorenstaande procedure is een aantal reacties ontvangen. In voorliggende paragraaf zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende instanties verzonden:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân;
- BrandweerFryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Vitens en
- LTO Noord.

Zowel Wetterskip Fryslân, BrandweerFryslân als de provincie Fryslân hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Vitens en LTO Noord hebben niet gereageerd, aangenomen wordt dat ook zij met het plan kunnen instemmen. De afschriften van de overlegreacties worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Van de overlegpartners is geen inhoudelijke reactie ontvangen. De gemeente neemt de ontvangen reacties dan ook voor kennisgeving aan.

Inspraak

Gedurende de termijn van inspraak zijn er twee inspraakreacties ingediend. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan. De twee inspraakreacties zullen hierna aangeduid worden als inspraakreactie A en B. Beide reacties zijn binnen de hiervoor geldende termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De reacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

Inspraakreactie A

Opmerking(planschade)

Insprekers zijn van mening dat eventuele uitvoering van het plan, zoals dat als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, zal leiden tot een forse waardedaling van eigen pand en kavel.

Reactie Gemeente

Of er als gevolg van een planologische procedure sprake zal zijn van eventuele planschade is geen planologisch/ruimtelijk afwegingskader. Hoewel op voorhand niet is uit te sluiten of er wel of niet sprake zal zijn van waardedaling van het pand en kavel van inspreker. Omdat de gemeente Kollumerland c.a. eventuele planschade niet wil dragen is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade zal dan ook door initiatiefnemer gedragen worden.

Opmerking(invullocatie)

Insprekers zijn van mening dat de eventuele bouw van een woning, welke mogelijk gemaakt kan worden door onderhavig bestemmingsplan, afbreuk doet aan doorzichten en de uitstraling van het landschappelijk gebied.

Reactie Gemeente:

Door initiatiefnemer is een stedenbouwkundig rapport aangeleverd 'notitie toetsing locatie Bumawei te Westergeest aan notitie invullocaties'. Deze notitie geeft aan waarom een woning op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord is. Deze notitie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en maakt dus onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze notitie is door een onafhankelijke deskundige "Hûs en Hiem" beoordeeld. Hûs en Hiem heeft aangegeven dat centrale plaatsing van het bouwvlak op het perceel er voor zorgt dat er aansluiting plaats vindt met de aanwezige bebouwing en de noordelijk gelegen woonboerderij voldoende in zijn waarde wordt gelaten. Tevens heeft Hûs en Hiem aangegeven dat een woning met één bouwlaag met kap en een lage gootlijn inpasbaar wordt geacht. Met inachtneming van deze kanttekeningen zal het te bouwen woonhuis zich stedenbouwkundig voldoende kunnen voegen in het onderhavige bebouwingsbeeld. Het college kan zich vinden in de overwegingen zoals genoemd in de notitie en sluit zich bij het advies van Hûs en Hiem aan. Het college vindt dat de bouw van de woning geen significante afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur van de locatie en vindt de toevoeging van een woning toelaatbaar.

Opmerking (planologische regeling)

Insprekers zijn van mening dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om op de beoogde locatie een woning te realiseren. Door medewerking aan het plan te verlenen zal er een precedentwerking ontstaan ten aanzien van het realiseren van woningen in tuinen.

Reactie Gemeente:

Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Westergeest is er op de bewuste locatie inderdaad geen bouwvlak aan het perceel toegewezen. Middels een aparte bestemmingsplanprocedure voor dit perceel wordt het mogelijk op het perceel bebouwing toe te staan. Elke aanvraag voor het realiseren van een extra woning zal op zijn eigen merites worden beoordeeld. Er zal, overeenkomstig dit verzoek, een degelijk ruimtelijk inpassingsplan, aan ten grondslag moeten liggen. Hierbij is sprake van maatwerk omdat geen situatie gelijk is. Er zal dan ook geen sprake zijn precedentwerking, wanneer in dit specifieke geval medewerking zal worden verleend. Bij elk ander initiatief zal eveneens goede en verantwoorde afweging gemaakt dienen te worden.

Opmerking (plaatsing van het bouwwerk in het bouwvlak)

De locatie van het bouwvlak zal zorgen voor aantasting van de zichtlijn vanaf de Bumawei op de noordelijk gelegen boerderij. Daarnaast wordt dit historische gebouw onvoldoende in zijn waarde gelaten. Inspreker is tevens van mening dat realisatie van een woning zal zorgen voor aantasting van het woongenot van Bumawei 21

Reactie Gemeente

Het huidige planologische regime staat in de vorm van ondergeschikte bebouwing reeds bebouwing tot een hoogte van zes meter toe. Daarnaast is door initiatiefnemer een stedenbouwkundig rapport aangeleverd. Dit rapport is door Hûs en Hiem beoordeeld. Hûs en Hiem heeft aangegeven dat centrale plaatsing van het bouwvlak op het perceel er voor zorgt dat er meer aansluiting plaats vindt met de aanwezige bebouwing en dat tevens de noordelijk gelegen woonboerderij voldoende in zijn waarde wordt gelaten. Op advies van de welstandscommissie wordt de maximale goothoogte en bouwhoogte aangepast. Dit wordt maximaal op 3,5 meter respectievelijk 8 meter gehouden, waarbij in overige nieuwe

komplannen deze goothoogte maximaal 6 meter mag zijn met een bouwhoogte van 9,5. Het college sluit zich bij het advies van Hûs en Hiem aan.

Opmerking (Compensatie verhard oppervlak)

Initiatiefnemer is van mening dat er compensatie benodigd is ten behoeve van de waterhuishouding, naar het zich laat aanzien zal immers meer dan 150m² aan bebouwing en bestrating op het bouwplan gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

Voor het plan is een digitale watertoets doorlopen. Door Wetterskip Fryslân is aangegeven dat er geen compensatie benodigd is. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan tevens naar het Wetterskip verzonden voor overleg, het Wetterskip heeft geen inhoudelijke reactie hier op gegeven. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan Westergeest voor het bewuste perceel ook al de nodige bebouwing, zij het als ondergeschikte bebouwing, op de bewuste locatie mogelijk maakt.

Opmerking (ontsluiting)

De ontsluiting tegenover de Bumawei 20 zal praktische problemen gaan geven ten aanzien van in- en uitrijden wanneer het parkeren niet op het erf gaat plaatsvinden.

Reactie gemeente

Vaak wordt bij nieuwbouw als voorwaarde gesteld dat het parkeren op eigen erf geregeld moet worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het parkeren op het eigen erf plaats gaat vinden. Dit is overigens geen garantie en verplichting dat het in de praktijk ook alle keren gaat gebeuren. Parkeren mag overigens niet zo plaatsvinden dat het overige verkeer hinder daarvan ondervindt. Overigens is dit een algemene regel die voor een ieder geldt.

Opmerking (bouwoverlast)

Inspreker vreest voor bouwoverlast gedurende realisatie van een woning op het bouwperceel.

Reactie gemeente

Bij de planologische afweging is dit ruimtelijk gezien niet relevant. Op dit moment is daarnaast niets te zeggen over het feit of er wel of niet bouwoverlast zal plaats vinden op het perceel gedurende de realisatie van een woning. De gemeente gaat ervan uit dat wanneer hinder wordt ondervonden, dan wel dat de bouwer hinder voorziet, dit onderling met elkaar wordt afgestemd. Bovendien geldt dat de eventuele bouwoverlast een tijdelijk karakter heeft.

Opmerking (Volume van de te bebouwen woning)

Inspreker is van mening dat het volume van de te bebouwen woning te fors voor het straatbeeld is.

Reactie gemeente

Hûs en Hiem heeft geoordeeld dat een toekomstige woning haaks op de weg en voorzien van één rechte bouwlaag met kap en een lage gootlijn passend is in het bestaande bebouwingsbeeld. De gemeente kan zich hier in vinden. In de regels is in tegenstelling tot de algemene bouwvolume waarbij een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9,5 meter wordt voorgeschreven, hier een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter van toepassing.

Opmerking (privacy-aspecten)

Insprekers vrezen met de komst van een woning tegenover de Bumawei 20 voor een forse inbreuk op hun privacy.

Reactie Gemeente

De bewuste locatie was reeds in gebruik als tuin en is gelegen in de bebouwde kom van Westergeest. Er zal wellicht sprake zijn van een gering verlies aan privacy maar niet dus danig dat er onevenredig veel inbreuk op de privacy zal plaats vinden.

Conclusie: De inspraakreactie wordt niet gedeeld en het plan wordt hierop niet aangepast.

Inspraakreactie B

Insprekers geven aan dat het noordelijk deel van het dorp Westergeest zich grotendeels kenmerkt door van oudsher agrarische bebouwing. Volgens insprekers doet nieuwbouw op het perceel gelegen naast de Bumawei 21 afbreuk aan het karakter in het dorp. Insprekers geven aan dat de woning aan de Bumawei 23 de afgelopen jaren is opgeknapt en dat daarbij het behoud van de karakteristieke en oorspronkelijke uitstraling van de boerderij en de boomgaard richting het dorp Westergeest prioriteit en leidinggevend is geweest gedurende de verbouw van de boerderij.

Reactie gemeente:

Door initiatiefnemer is een stedenbouwkundig rapport aangeleverd, dit rapport is door Hûs en Hiem beoordeeld. Hûs en Hiem heeft aangegeven dat centrale plaatsing van het bouwvlak op het perceel er voor zorgt dat er meer aansluiting plaats vindt met de aanwezige bebouwing en dat tevens de noordelijk gelegen woonboerderij voldoende in zijn waarde wordt gelaten. Het college sluit zich bij het advies van Hûs en Hiem aan. Hierbij wordt eveneens verwezen naar de eerder gegeven gemeentelijke reactie bij inspreekreactie A.

Opmerking (planschade)

Insprekers zijn van mening dat eventuele uitvoering van het plan zal leiden tot een waardedaling van eigen woning.

Reactie Gemeente

Of er als gevolg van een planologische procedure sprake zal zijn van eventuele planschade is geen planologische/ruimtelijk afwegingskader. Hoewel op voorhand niet is uit te sluiten of er wel of niet sprake zal zijn van waardedaling van het pand en kavel van inspreker. Omdat de gemeente Kollumerland c.a. eventuele planschade niet wil dragen is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade zal dan ook door initiatiefnemer gedragen worden.

Opmerking(Voldoende planologische mogelijkheden)

Insprekers zijn van mening dat in het dorp Westergeest voldoende planologische mogelijkheden aanwezig zijn om tegemoet te komen aan nieuwbouw in het dorp, het creëren van een planologische mogelijkheid door het bebouwen van tuinen is dan ook niet noodzakelijk.

Reactie gemeente

Het gaat om de toevoeging van een enkele woning. Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Westergeest is er op de bewuste locatie inderdaad geen bouwvlak aan het perceel toegewezen. Middels een aparte bestemmingsplanprocedure voor dit perceel wordt het mogelijk op het perceel bebouwing toe te staan. Elke aanvraag voor het realiseren van een extra woning zal op zijn eigen merites worden beoordeeld. Aan de toetsing ligt een degelijk ruimtelijk inpassingsplan ten grondslag. Hierbij is sprake van maatwerk, er zal dan

ook geen sprake zijn precedentwerking, wanneer in dit specifieke geval medewerking zal worden verleend. Bij elk ander initiatief zal eveneens goede en verantwoorde afweging gemaakt dienen te worden.

Medewerking aan het plan wil niet zeggen dat er een precedentwerking van uit gaat, in dit specifieke geval is er een afweging gemaakt of wel/niet medewerking aan de planologische procedure verleend kan worden. Het toevoegen van een enkele woning is passend in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Conclusie: De inspraakreactie wordt niet gedeeld en het plan wordt hierop niet aangepast.