

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Lemsterland  
Postbus 2  
8530 AA LEMMER

GEMEENTE LEMSTERLAND	
NR :	
- 9 JUL 2008	
Kl nr.	
SAFEL	

provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
snekertrekweg 1  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25  
www.fryslan.nl  
e-mail: provincie@fryslan.nl

Leeuwarden, 3 juli 2008

Verzonden,

08 JULI 2008  
Ons kenmerk : 00773325  
Afdeling : Ruimte  
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl  
Uw kenmerk : u0800566  
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Advies voorontwerpplan 'Echten'.

Geacht college,

Op 22 april 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies ontvangen.

De Commissie van Overleg heeft het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 3 juli 2008.

Op hoofdlijnen kan met het voorliggend ontwerpplan worden ingestemd. Wel heeft de commissie met betrekking tot het plan een aantal opmerkingen geformuleerd.

Om aan te geven wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit overlegadvies de categorie-indeling gehanteerd zoals die is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000. Voor de verklaring van de categorie-indeling wordt naar de Handleiding verwezen.

**Agrarisch bedrijf (cat 2)**

De commissie adviseert u voor agrarische bedrijven uit te gaan van een maximale omvang van 2 ha. In het Streekplan wordt terughoudendheid gevraagd bij het toekennen van grotere bouwpercelen. De inpassing van grotere agrarische bouwblokken is complexer waardoor het leveren van landschappelijk maatwerk van groot belang is. In dit kader wijst de commissie u tevens op de brief die de ministers van VROM en LNV op 20 december 2007 aan de Tweede Kamer hebben gestuurd over de ontwikkeling van megastallen in de veehouderij. Overigens vraagt de commissie zich af in hoeverre het gewenst is in een dorp als Echten agrarische bedrijven van 3 ha toe te staan.

De commissie adviseert u gezien het voorgaande via wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van het bouwblok tot maximaal 2 ha toe te staan. Tevens adviseert de commissie u in lijn met het Streekplan 2007 de goothoogte van bedrijfsgebouwen bij recht te beperken tot 3,5 meter en bij vrijstelling maximaal 6 meter aan te houden onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

### **Woonprogramma (cat 2)**

Op 16 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor projecten in de gemeente Lemsterland binnen de bebouwde kom, voor zover deze passen in de lijst met 'harde plannen'. In de brief van 16 april 2007 is u meegedeeld dat de 'plannen in ontwikkeling' en 'plannen nog niet in ontwikkeling' per saldo niet meer passen binnen de programma-afspraken tot 2010.

Voor de periode 2010-2016 moeten nog regionale afspraken gemaakt worden. Gedeputeerde Staten hebben u er echter al op gewezen dat het aantal woningen op de lijst met 'plannen in ontwikkeling' en 'plannen nog niet in ontwikkeling' de provinciale en regionale prognose en verwachtingscijfers aanzienlijk te boven gaan.

De commissie constateert dat op grond van voorliggend bestemmingsplan 17 woningen kunnen worden gebouwd in Echten. De twee woningen aan de Hoofdweg 17 zijn opgenomen in de voornoemde lijst met harde plannen. De commissie meent dat met deze twee woningen kan worden ingestemd. De overige woningen zijn opgenomen op de lijst 'plannen in ontwikkeling' en 'plannen nog niet in ontwikkeling'.

Gezien de beperkte ruimte die voor gemeenten voor de periode 2010-2016 beschikbaar zal komen lijkt het niet reëel dat van dit programma in totaal 15 woningen in Echten worden gerealiseerd. De commissie kan zich echter voorstellen dat in de periode 2010-2016 incidenteel behoefte zal zijn aan een enkele woning. De commissie adviseert u op enkele open plekken een wijzigingsbevoegdheid naar wonen te leggen, uiteraard met een koppeling naar een door de provincie geaccordeerd woonplan. De commissie adviseert u de uitbreidingslocatie aan de Middenweg in het geheel te schrappen.

In artikel 19 lid 5 (wonen) is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van meerdere huishoudens in één hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het hoofdgebouw. De commissie adviseert u deze ontheffing alleen te verlenen indien hiervoor woonprogramma is gereserveerd.

In de wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch – Bedrijf naar een woonbestemming ontbreekt een koppeling met een geaccordeerd woonplan.

### **Ruimtelijke kwaliteit (cat 2)**

In het plan is weinig aandacht voor de landschappelijke inpassing c.q. ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen. Aangezien hiervoor geadviseerd is de uitbreidingslocatie te schrappen meent de commissie dat een nadere toelichting hiervan alsdan overbodig is. Wel van belang is uw visie over de mate waarin de ontwikkelingen aan de Hoofdweg/-Herenweg passen binnen de kernkwaliteiten van het dorp Echten.

### **Landschappelijke inpassing (cat 2)**

De commissie adviseert u de geprojecteerde sporthal in zijn geheel landschappelijk in te passen en niet deels, zoals dit op de ontwikkelingsschets is aangegeven. In de paragraaf uitvoerbaarheid zal nader ingegaan moeten worden op de financiële uitvoerbaarheid van de landschappelijke inpassing.

De commissie constateert dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van gebouwen ten behoeve van het behoud van bestaande landschappelijke waarden. De commissie adviseert u daarnaast de landschappelijke inpassing als nadere eis op te nemen.

Op grond van het aanlegvergunningenstelsel in artikel 3.6 (bestemming 'Agrarisch') is een aanlegvergunning noodzakelijk voor het kappen van bomen. Een vergunning kan worden verleend indien de agrarische waarden niet onevenredig worden geschaad. De commissie adviseert u hier ook de landschappelijke waarden te noemen.

Voor het uitbreiden en het verschuiven van een agrarisch bedrijf is een door B&W goedgekeurd landschapsplan nodig. De commissie adviseert u een dergelijk plan ook te vereisen bij het verplaatsen van een agrarisch bedrijf.

#### **Archeologie (cat 2)**

Niet helemaal helder is welke locaties precies zijn onderzocht op archeologische waarden. De commissie adviseert u dit in de toelichting te verduidelijken en het archeologisch onderzoek onderdeel uit te laten maken van de stukken bij het bestemmingsplan.

Bij het verrichte archeologisch veldonderzoek zijn twee zandkoppen gevonden. Een van de zandkoppen ligt aan de Herenweg 101/103 en de Hoofdweg 1. Deze locatie heeft de bestemming 'Wonen - 1' gekregen. Op de gronden ter plaatse van de zandkop zelf mag niet worden gebouwd. Wel is het de bedoeling een waterweg aan te leggen. De commissie adviseert u ter bescherming van de aanwezige waarden een aanlegvergunningenstelsel op te nemen ten behoeve voor grondbewerkingen dieper dan 0,35 cm.

#### **Ecologie (cat 3)**

De commissie adviseert u het vervolgonderzoek naar de effecten van het plan voor vleermuizen, steenmarters en uilen voor de vaststelling van het plan te laten uitvoeren en de resultaten te betrekken bij de planvorming.

#### **Luchtkwaliteit (cat 3)**

In de toelichting stelt u dat het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit omdat het plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die van invloed zijn op het aspect luchtkwaliteit. Het plan omvat echter wel ontwikkelingen zoals het zorgcentrum en de sporthal. De commissie adviseert u derhalve te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkelingen voldoen aan de Wet Luchtkwaliteit.

#### **Externe veiligheid (cat 3)**

In artikel 5 Bedrijf is een ontheffing opgenomen voor bedrijven in een hogere categorie dan bij recht toegestaan. De commissie adviseert u risicovolle bedrijven uit te sluiten van ontheffing. Indien u dergelijke bedrijven niet geheel wenst uit te sluiten kunnen deze via wijziging worden toegelaten.

#### **Plantetechnisch/juridisch**

De commissie adviseert u in artikel 4.8.2. de term 'op lange termijn' te vervangen door 'voor lange termijn'.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris