

Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan “Buorsterwyk 28 – Lippenhuizen”

Inleiding

Aan de Buorsterwyk 28 in Lippenhuizen bevindt zich een braakliggend perceel. Voorheen heeft op deze locatie een basisschool gestaan. De bebouwing van de voormalige school is reeds gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel zes grondgebonden woningen te realiseren. Het gaat hierbij om vier vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kap.

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan voorzien van een maatschappelijk bestemming. Het realiseren van woningbouw ter plaatse van het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom /Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels. Om het voornemen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) opgenomen, waarmee de bestemming ‘Maatschappelijk’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat de wijziging in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

Bestemmingsplanprocedure

Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan

Op 9 februari 2022 werd in de digitale Staatscourant, het huis-aan-huisblad de SA! en op www.opsterland.nl een publicatie opgenomen dat het ontwerpwijzigingsplan “Buorsterwyk 28 – Lippenhuizen”(plannummer NL.IRMO.0086.09BPWBuorsterwyk28-0201) vanaf 10 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode heeft een ieder gelegenheid gehad om door middel van een zienswijze op het plan te reageren.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn elf zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan “Buorsterwyk 28 – Lippenhuizen” ingekomen. Het betreffen de volgende:

1. Plaatselijke belang Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 1);
2. De bewoner(s) van Weeme 15, 8408 HT Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 2);
3. De bewoner(s) van Buorsterwyk 29, 8408 HZ Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 3);
4. De bewoner(s) van Buorsterwyk 30, 8408 HZ Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 4);
5. De bewoner(s) van Buorsterwyk 31, 8408 HZ Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 5);
6. De bewoner(s) van Omgong 1, 8408 HV Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 6);
7. De bewoner(s) van 't Corso 23, 8408 HW Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 7);
8. De bewoner(s) van 't Corso 25, 8408 HW Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 8);
9. De bewoner(s) van 't Corso 27, 8408 HW Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 9);
10. De bewoner(s) van Weeme 4, 8408 HT Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 10);
11. De bewoner(s) van 't Corso 21, 8408 HW Lippenhuizen (hierna te noemen reclamant 11);

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

Hierna is de inhoud van de zienswijze weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Inhoud zienswijze en gemeentelijke standpunt

Inhoud zienswijze reclamant 1

Reclamant geeft aan met een vertegenwoordiger van de gemeente afspraken gemaakt te hebben over groenstroken, bomen, parkeerplaatsen, goot- en rooilijnen en verkoop bij voorkeur aan de eigen inwoners van het dorp. Reclamant geeft aan in het wijzigingsplan geen van deze afspraken terug te vinden. Zo is volgens de reclamant de groenstrook verdwenen, zijn er aanpassingen gedaan aan het parkeren en is de gootlijn omhoog getrokken (verhoogd).

Gemeentelijke reactie

- *Groenstrook Buorsterwyk*; de bestaande haag langs de Buorsterwyk maakte onderdeel uit van de terreininrichting van de (voormalige) school. Het scheidde het speelterrein/plein van het openbare trottoir. In de nieuwe inrichting langs de Buorsterwyk is ervoor gekozen de inrichting van de naastgelegen woningen op te nemen, met andere woorden (voor)tuin. Hierdoor ontstaat een logisch en evenwichtig beeld langs de Buorsterwyk. Voor een ieder is het nu duidelijk wat de functie en eigendom van deze strook is.
- *Bomen*; het betrof het kappen van 6 bomen waarvan voor 2 bomen (eiken), elk met een stamomtrek van 120 cm, een vergunning aangevraagd is. De bomen hebben een beeldbepalende waarde en dat was een reden om de gevraagde vergunning te kunnen weigeren. Echter de bomen staan de geplande sloop ten behoeve van een nieuwbouwproject in de weg. Gebleken is dat deze bomen niet inpasbaar te maken zijn binnen het uit te voeren project en daarom vinden wij het gerechtvaardigd dat ze worden gekapt. De kap heeft reeds plaatsgevonden. De overige bomen in het plangebied zullen in de koopovereenkomst met de nieuwe bewoners opgenomen worden middels een instandhoudingsverplichting.
- *Parkeerplaatsen*; in de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan, de toelichting, is ingegaan op de vereiste rondom het aantal parkeerplaatsen zijnde minimaal één parkeerplaats per woning. Overige afspraken over parkeerplaatsen, ook in relatie tot andere projecten en ontwikkelingen, zoals de MFA, vinden niet plaats in de toelichting, maar zullen op een andere wijze geregeld moeten worden. Daarnaast zijn wij van mening dat het realiseren van het initiatief de genoemde situatie niet verslechterd, daar voor het parkeren van auto's in de aangegeven woonomgeving voldoende ruimte is en past binnen het karakter van een woonstraat. De toelichting moet echter wel ingaan op het juiste aantal parkeerplaatsen voor het voorgestelde initiatief. Een uitgebreide toelichting hierop wordt gegeven in de beantwoording van de zienswijzen van reclamanten 3 tot en met 11.
- *Goot- en rooilijn*; voor wat betreft de goothoogte en rooilijn, aangegeven op de verbeelding van het wijzigingsplan, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende woningen en systematiek van het moederplan Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen. Deze kent een goothoogte van maximaal 6,5 meter voor de aanliggende woningen. Daarnaast is in de verdeling van het woningtypen zoveel mogelijk gezocht naar een maximale spreiding van de woningen. Dit om grote wandvorming aan de straat te voorkomen. De mix van vrijstaande woningen en twee-aan-een geschakelde woningen zorgt voor een luchtig, divers en gevarieerd straatbeeld langs de Buorsterwyk en 't Corso. Dit ook door de relatief grote kavelgrootte.
- *Verkoop bij voorkeur aan de eigen inwoners van het dorp*; afspraken over voorkeursrecht bij verkoop zijn wettelijk niet toegestaan in de toelichting of regels van het bestemmingsplan. De gemeente zou hiervoor andere beleidsdocumenten in moeten zetten, zoals een huisvestingsverordening. De gemeente Opsterland kent alleen deze verordening niet. Daarnaast heeft elke inwoner van Nederland het recht zich te vestigen waar hij of zij wil, daarin kan en mag de gemeente niet sturen. Het plan voor de Buorsterwyk sluit, vooral na input van Plaatselijk Belang, aan bij de behoefte van de inwoner(s) van Lippenhuizen en zal op deze wijze het gros van de woning verkocht worden aan inwoners van het dorp.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en geen aanpassingen aan het wijzigingsplan te doen.

Inhoud zienswijze reclamant 2

Reclamant geeft aan in te kunnen stemmen met de benodigde wijziging van de bestemming voor de realisatie van 4 vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kap. Reclamant refereert hierbij wel aan de gemaakte afspraken tussen Plaatselijk Belang en de Gemeente Opsterland. Zijnde het behouden van de bomen in de huidige situatie, het aansluiten van de nieuwe woningen, qua stijl, bij de omgeving met een maximale dakgoothoogte van 4,5 m. en het handhaven van de groenstrook aan de Buorsterwyk. Reclamant geeft aan dat deze afspraken moeten worden nagekomen. Reclamant maakt daarom bezwaar tegen de grotere goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,5 m. en 10,5 m., het reeds rooien van 6 bomen en het vervallen van de groenstrook langs de Buorsterwyk. Daarnaast vraagt de reclamant aandacht voor het handhaven van de bestaande trottoirs langs de Buorsterwyk en Corso en aandacht voor een goede afvoer van hemelwater om wateroverlast te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

- *Voor de onderdelen groen, bomen en goot- en bouwhoogte zie beantwoording zienswijzen reclamant 1*
- *Handhaven bestaande trottoirs;* het bestaande trottoir langs de Buorsterwyk en 't Corso blijft gehandhaafd.
- *Goede afvoer hemelwater (wateroverlast);* met de initiatiefnemer van deze ontwikkeling is afgesproken dat zij voldoende maatregelen zullen nemen om een goede afvoer van het hemelwater uit het plangebied te garanderen en hiermee mogelijk te ontstane wateroverlast te voorkomen.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en geen aanpassingen aan het wijzigingsplan te doen.

Inhoud zienswijze reclamanten 3 tot en met 11

Reclamanten geven aan in te kunnen stemmen met de benodigde wijziging van de bestemming voor de realisatie van 4 vrijstaande woningen en één twee-onder-één- kap. Reclamanten refereren aan een overleg van omwonende buurtgenoten met aannemer Veenstra uit Harkema en een vertegenwoordiger van de Gemeente Opsterland. Reclamanten betreuen daarom ook het reeds verwijderen van een aantal bomen en vragen duidelijkheid over het behoud van de groenstrook parallel aan de Buorsterwyk. Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen een goothoogte van 6,5 m., volgens reclamanten is dit geen evenwichtige opzet en stijl. Reclamanten vragen om een standpunt en conclusie op het onderdeel parkeren. Volgens reclamanten voldoen de gepresenteerde uitgangspunten en berekening niet aan publicatie 381 van het CROW en het gemeentelijk beleid. Reclamanten stellen voor om het aanliggende trottoir aan de zuidoostzijde van het plangebied in te richten als langspaarkeerstrook, zoals volgens hun ook afgesproken tussen Plaatselijk Belang Lippenhuizen en de Gemeente Opsterland. Reclamanten geven aan dat hemelwater in de toekomstige situatie, door het ontbreken van oppervlaktewater, zal zorgen voor drassige tuinen en trekken de aanwezigheid van een hemelwaterafvoer in twijfel. Reclamanten vragen daarom om een toelichting op de conclusie dat wateraspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Voor de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zal een planschadeovereenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer. Reclamanten geven aan dat hun ambtelijk is medegedeeld dat de Gemeente Opsterland hun partij is voor de planschade.

Gemeentelijke reactie

- *Voor de onderdelen groen, bomen, goot- en bouwhoogte en afvoer hemelwater zie beantwoording zienswijzen reclamant 1 en reclamant 2*
- *Parkeerbalans;* bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Als voorwaarde bij het wijzigingen van de bestemming is hier reeds rekening mee gehouden door de verplichte realisatie van tenminste één parkeerplaats per woning. Daarnaast hanteert de gemeente Opsterland bij het opstellen van haar ruimtelijke onderbouwingen de publicatie CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Lippenhuizen behoort op basis van de publicatie tot rest bebouwde kom, niet stedelijk. Op basis van de bijbehorende kengetallen blijkt de totale parkeerbehoefte bij uitgifte volgens het opgenomen verkavelingsplan circa 13 parkeerplaatsen te zijn. In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte per woningtype weergegeven. Opgemerkt wordt dat er een reductiefactor van 1,3 parkeerplaats per twee-onder-één-kapwoning is gehanteerd en 1,8 parkeerplaats per vrijstaande woning gelet op de verwachte aanwezigheid van opritten en/of garages bij deze woningtypen.

Parkeerbehoefte wijzigingsplan Buorsterwyk 28 - Lippenhuizen				
Woningtype	Aantal woningen	Parkeerbehoefte totaal	Reductiefactor	Parkeren openbaar
Koop, vrijstaand	4	8,8	7,2	1,6
Koop, twee-onder-één-kap	2	4,2	2,6	1,6
Totaal	6	13	9,8	3,2

Het parkeren bij de woningen vindt plaats in de vorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit en/of garage) per woning. Daarnaast is in het openbaar gebied, langs de straten in het plangebied, zoals in de overige straten in Lippenhuizen, mogelijkheid voor langsparkeren. In de omgeving van de Buorsterwyk 28 is voldoende ruimte om de 3 parkeerplaatsen op te vangen.

- *Procedure planschade;* een verzoek om schadevergoeding dient inderdaad ingediend te worden bij de gemeente.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor om naar aanleiding van de door de reclamanten ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren en de toelichting op het onderdeel parkeren aan te vullen met bovenstaande tekst en parkeerbalans.