

## Zienswijzennotitie Bestemmingsplan Rottevalle – Woningbouw Efterwei

Het ontwerp bestemmingsplan Rottevalle – Woningbouw Efterwei heeft van 29 november 2019 tot en met 9 januari 2020 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om vier woningen aan de Efterwei in Rottevalle te realiseren.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen van omwoners zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
<p>Zienswijzen van omwonenden van het plangebied.</p>	<p>1. Alternatieve plekken voor woningbouw in Rottevalle</p> <p>Er wordt aangegeven dat er verscheidene plekken zijn in Rottevalle waar nieuwbouwwoningen beter tot hun recht komen i.v.m. verpaupering. Onder andere een oud schoolgebouw van de gemeente en een oude vervallen boerderij. Deze lege plekken binnen de bebouwde kom zouden eerst opgevuld moeten worden.</p>	<p>In 2011 heeft het college een planologische medewerking toegezegd voor de realisatie woningbouw op de voorliggende locatie. Voor de genoemde locaties is nooit onderzocht of woningbouw op deze locatie aanvaardbaar is. De schoollocatie is pas sinds 2014 niet meer in gebruik als school en op dit moment is het onduidelijk wat met deze locatie gaat gebeuren. Er zijn geen zwaarwegende argumenten aanwezig om het besluit van 2011 in te trekken.</p>
	<p>2. Het fietspad en aantasting woongenot</p> <p>Tussen de Arendswyk en de Efterwei wordt een fietspad gerealiseerd voor een ontsluiting met o.a. de sportvelden. Met de realisatie van het fietspad ontstaan gevaarlijke situaties en het fietspad heeft geen meerwaarde voor de bewoners aan de Arendswyk. Het fietspad is namelijk erg smal voor zowel fietsers als voor de brandweer. Het fietspad tast de geslotenheid en het veiligheidsgevoel van de Arendswyk aan.</p> <p>Omwonenden vrezen aantasting van hun woongenot. Het pad komt naast bestaande percelen en verbindt de Efterwei met Arendswyk. De privacy van omwonenden zal aangetast worden doordat de verkeersbewegingen toe zullen nemen en ook sluipverkeer gebruik van dit pad kan maken.</p> <p>Daarnaast is het pad gelegen naast het toegangspad naar de schuur van een omwonende welke gebruik hiervan niet</p>	<p>Verkeerskundig zal met de realisatie van het fietspad geen verkeersonveilige situatie ontstaan. De realisatie van een fietspad is logisch, onder andere door de ontsluiting van de Arendswyk met de sportvelden. Daarnaast vindt de Brandweer Fryslân de fietsverbinding van belang in verband met de bereikbaarheid van de brandkranen.</p> <p>Doordat het aantal woningen aan de Efterwei wordt vermeerderd, is het van belang dat de brandweer haar advies hierover geeft. Wij hechten dan ook waarde aan het advies.</p> <p>Het gehele perceel waarop het bestemmingsplan van toepassing is, is in eigendom van de ontwikkelaar, waarmee</p>

	toe staat.	voor ontwikkeling op deze grond voor zover geen toestemming van derden nodig is.
	<p>3. Alternatieve planologische optie</p> <p>De beide achterste woningen zouden in dezelfde structuur moeten staan als de bestaande bebouwing, namelijk met een langgerekte tuin naar achteren. Dit met als doel de ingang van het dorp groen te houden en een mooi en passend dorpsaanzicht met huizen in dezelfde bouwstijl (30-er jaren woningen).</p> <p>Er zal een tweede doodlopende weg ontstaan, naast de bestaande in de Arendswijk. Dit zal veel 'vergisverkeer' opleveren. Bestuurders zullen denken vanaf het nieuwe weggetje de Arendswijk in te kunnen rijden.</p>	<p>De bebouwing is onder andere gebaseerd op voortzetting van de lintbebouwing langs de oude ontginningsassen van het dorp. De twee voorste woningen zetten de overgang van het lint naar de Efferwei voort. De twee woningen aan de achterzijde van deze woningen zetten de bouw van de woningen aan de Arendswyk voort. Er ontstaat daarmee een overgang van het lint naar de woonbuurt.</p> <p>Een doodlopende weg zal met een verkeersbord worden aangegeven, waarmee vergisverkeer wordt voorkomen.</p>
	<p>4. Planschade</p> <p>Er is aangegeven dat er sprake kan zijn van planschade ten gevolge van de realisatie van de woningen. De twee achterste geplande woningen komen zeer dicht op de tuin van het perceel Arendswijk 43. Dit heeft een enorme impact op de privacy en zal leiden tot waardedaling van de woning.</p>	<p>Mocht er sprake zijn van eventuele planschade, dan kan dit via de daarvoor bestaande procedure worden verhaald op de initiatiefnemers. Een aanvraag voor planschade is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.</p>
	<p>5. Onzorgvuldigheden</p> <p>Volgens de toelichting zou het plangebied omringd worden door groen en water voor een goede overgang naar het landschap. Echter is er toestemming gegeven alles te rooien en is er een kaal weiland over. Dit heeft ook betrekking op de eventuele vliegroute van vleermuizen. De opgaande beplanting rondom het plangebied zou grotendeels behouden blijven i.v.m. soortenbescherming. Dit is niet gebeurd.</p> <p>De beschrijving bij de verkavelings- en inrichtingstekening</p>	<p>Er staan tekeningen in de bijlage van de toelichting waarop de groenelementen in de omgeving zijn weergegeven, zo ook de bomen. Dit zijn tekeningen ter illustratie.</p> <p>Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen aanvullend onderzoek nodig is, indien geen verlichting wordt geplaatst die lichtuitstraling veroorzaakt richting de houtsingels in verband met eventuele vliegroutes van vleermuizen. Indien dit niet kan worden voorkomen, is aanvullend onderzoek nodig. Verder komt uit de inventarisatie naar voren dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels.</p> <p>De opmerking is correct. De geplande woning direct naast</p>

	<p>kent onjuistheden m.b.t. het feit dat niet alle woningen aan de straatkant maar aan de zijkant ontsloten zijn.</p> <p>Een tekening hoe het fietspad gesitueerd wordt ontbreekt.</p> <p>In de stukken wordt aangegeven dat voor bezoekers extra parkeerruimte moet worden gerealiseerd. Hoe en op welke manier is niet uitgewerkt in het plan. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.</p>	<p>Efterwei 17 wordt ontsloten aan de nieuw aan te leggen weg. De toelichting wordt hierop aangepast.</p> <p>Onder paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan is het fietspad geïllustreerd.</p> <p>Zoals is paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan wordt aangegeven, geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplekken per woning. Afgerond worden er negen parkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast wordt het openbaar gebied zo ingericht dat hier zo nodig ook kan worden geparkeerd. Hiermee kan het plan voorzien in de nodige parkeerbehoefte.</p>
	<p>6. Geluidsbelasting</p> <p>De gemeenteraad dient de geluidsbelasting in de tuinen bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te betrekken.</p> <p>Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de Efterwei/Ambachtsloane op de gevels van de nieuwe woningen niet voldoen aan de Wet geluidhinder opgenomen verkeersnormen. Hoe wordt hieraan voldaan? Wat is het effect van meer verkeer op de bestaande woningen?</p>	<p>Uit het geluidsonderzoek blijkt dat twee van de woningen niet voldoen aan de in de Wet geluidhinder opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet uit aanvullend onderzoek blijken op welke wijze eventueel noodzakelijke geluidwerende voorzieningen aan de gevel worden getroffen.</p>
	<p>9. Uitvoerbaarheid</p> <p>Op grond van art. 3.1.6, eerste lid aanhef en onder f Bro dient de gemeenteraad in de toelichting inzicht te geven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Er is geen inzicht geboden.</p> <p>Bij de plannen worden gronden van derden betrokken, waaronder de tuin van het perceel de Arendswijk 43.</p>	<p>In paragraaf 6.1 is de economische uitvoerbaarheid van het plan weergegeven. De kosten worden op grond van de grondexploitatie-regeling door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald. Verder is rekening gehouden met eventuele planschade.</p> <p>Het gehele perceel waarop het bestemmingsplan van toepassing is, is in eigendom van de ontwikkelaar, waarmee voor ontwikkeling op deze grond voor zover geen toestemming van derden nodig is.</p>

	<p>10. Aansluiting</p> <p>De aansluiting van de woningen op de Efterwei zouden geïntegreerd moeten worden met de ingang van het sportpark Hagehiem.</p> <p>Het dorpsbelang Rottevalle, Voetbal Vereniging Rottevalle, Korfbalvereniging Wêz Handich en stichting het Hagehiem hebben de wens de ingang van het sportpark te veranderen. Een belangrijke overweging betreft met name de verkeersveiligheid. De ingang van de woningen zouden samengevoegd kunnen worden met de ingang naar het sportpark.</p>	<p>Hierover gaat de gemeente met belanghebbenden nader in gesprek.</p>
--	--	--