

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN EASTERLITTENS -
BOALSERTER FEART**

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan Easterlittens -
Boalsserter Feart**

Code 0999199.01 / 06-04-11

**VERENIGING PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP 'NIEUWBOUW'
EASTERLITTENS 0999199.01 / 06-04-11
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN
EASTERLITTENS - BOALSERTER FEART**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Overleg	1
1. 2. Inspraak	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. OVERLEG	2
2. 1. Brandweer Fryslân	2
2. 2. Provincie Fryslân	2
2. 3. Wetterskip Fryslân	2
2. 4. Brandweer Súdwest Fryslân	3
2. 5. VROM-Inspectie	3
2. 6. Hûs en Hiem	3
3. INSPRAAK	4
3. 1. Inspreker 1	4
3. 2. Achmea rechtsbijstand namens inspreker 2	5
3. 3. Inspreker 3	7
3. 4. Inspreker 4	9
4. CONCLUSIE	10

1. INLEIDING

1. 1. Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening moeten gemeenten die een bestemmingsplan voorbereiden, overleg voeren met een aantal vaste overleg- en adviesinstanties zoals Provincie Fryslân, de VROM-Inspectie en het Wetterskip Fryslân. Zodoende is het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties:

- Brandweer Fryslân;
- Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Brandweer Súdwest Fryslân;
- VROM-Inspectie;
- Hûs en Hiem.

Al deze instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De overlegreacties worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1. 2. Inspraak

Naast het hierboven beschreven vooroverleg, is het bestemmingsplan met overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd (van 18 februari tot en met 31 maart). Er zijn vier inspraakreacties ingediend. Al deze reacties zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Met het oog op de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn de insprekers in deze nota anoniem weergegeven. De inspraakreacties zijn niet bij het bestemmingsplan opgenomen, maar kunnen op het gemeentehuis worden geraadpleegd.

1. 3. Leeswijzer

In deze nota worden de overleg- en inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Waar de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dat weergegeven. In hoofdstuk 2 worden de overlegreacties behandeld. In hoofdstuk 3 de inspraakreacties. In hoofdstuk 4 volg een conclusie.

2. OVERLEG

2. 1. Brandweer Fryslân

Opmerking

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Voor advies inzake de bestrijding en beperking van de omvang van een ongeval in het plangebied, wordt verwezen naar de gemeentelijke brandweer.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. 2. Provincie Fryslân

Opmerking

In het plan is geen aandacht geschonken aan weidevogelgebieden. Gevraagd wordt om aan te geven op welke manier verlies van potentieel weidevogelgebied zal worden gecompenseerd.

Reactie gemeente

De uitbreiding van het dorp vindt plaats op korte afstand van bestaande woningen (binnen een afstand van 250 meter). In het werkplan Weidevogels 2007-2013 wordt dit beschouwd als verstoord gebied. Daarnaast leidt ook de Froomackerdyk tot de nodige verstoring van het bedoelde gebied. Wij vragen ons daarom af of compensatie van (potentieel) weidevogelgebied wel aan de orde is. In overleg met de provincie zal worden bepaald of compensatie daadwerkelijk nodig is en op welke manier dat zal plaatsvinden. Dit moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijk zijn.

2. 3. Wetterskip Fryslân

Opmerking

Er is reeds een wateradvies afgegeven voor dit plan. Wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt kunt u in het kader van de vergunningverlening en de berekening van het kadeprofiel contact opnemen met het Wetterskip.

Reactie gemeente

Het eerder afgegeven wateradvies vormt het uitgangspunt voor de uitwerking van de plannen. Ondertussen is er overleg met Wetterskip Fryslân geweest met betrekking tot de technische uitwerking van het plan en de vergunningverlening.

2. 4. Brandweer Súdwest Fryslân

Opmerking

Bij de toetsing van het plan zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

1. Het wegprofiel moet minimaal 5 meter breed zijn zodat zij berijdbaar is voor brandweervoertuigen;
2. De aanrijdroute moet minmaal 4,2 meter hoog obstakelvrij zijn;
3. Er dient rekening te worden gehouden met een primaire blusvoorziening met een minimale capaciteit van 60 m³ per uur.

Reactie gemeente

Het plan voldoet aan de eerste twee voorwaarden. Wat betreft de realisatie van een blusvoorziening zullen nadere afspraken worden gemaakt tijdens de verdere technische uitwerking van het plan in overleg met de gemeentelijke brandweer. Het betreft een inrichtingskwestie die niet hoeft te worden geregeld in het bestemmingsplan.

2. 5. VROM-Inspectie

Opmerking

Het plan geeft de rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. 6. Hûs en Hiem

Opmerking

De welstandscommissie zou graag willen overleggen met betrekking tot de volgende vragen en opmerkingen:

- een belangrijk deel van de oevers zal particulier bezit zijn. Hoe worden de oevers opgeleverd en op welke manier wordt opgegaan met steigers, walbeschoeiingen en schuttingen?
- beschrijving van de kapvorm in het beeldkwaliteitsplan zal aanleiding geven tot discussies;
- het aanzicht van de watergevels wordt niet genoemd;
- dakbedekking met pannen is wellicht een te summiere omschrijving;
- bijgebouwen worden vaak met andere materialen gebouwd;
- op welke manier is omgegaan met het Besluit omgevingsrecht (Bor)?

Reactie gemeente

Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zal op korte termijn overleg plaatsvinden. Dit ter voorbereiding op toetsing van de individuele bouwplannen. Wat betreft de laatste vraag geldt dat het plan voldoet aan de in werking getreden *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*.

3. INSPRAAK

3. 1. Inspreker 1

Opmerking

Insprekers wonen al dertig jaar op een perceel grenzend aan het plangebied. Insprekers zijn voor de verdere ontwikkeling van het dorp, maar zijn minder gelukkig met de gekozen locatie en de relatief grootschalige opzet van de uitbreiding. Door het gehele plan een kwartslag te draaien ontstaat er een schil rondom de bebouwing, zoals aangegeven in het plan van Noordpeil. Ook wordt de zonstand van het plan verbeterd en kan op eenvoudige wijze nog eens geprofiteerd worden van de te graven opvaart.

Reactie gemeente

De schaal van 11 woningen past bij de omvang van het dorp. De kavelafmetingen en de schaal van de bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing in Easterlittens. Het feit dat alle kavels al bezet zijn, geeft bovendien aan dat het plan aansluit bij de lokale behoefte.

De locatie en het ontwerp van het nieuwbouwplan is uitkomst van een proces met meerdere factoren, waarbij de gemeente, de wensen van de CPO-leden, de grondeigenaar, de dorpsvisie en studie Noordpeil een rol hebben gespeeld. Het College heeft in haar vergadering op 27 oktober 2009 bepaald, dat ruimtelijke kwaliteitsparagrafen (zoals de studie van Noordpeil) de mogelijke ontwikkeling van een dorp aangeeft. Het is geen blauwdruk. De plannen zijn meerdere malen besproken met het dorpsbelang. Ook zij steunen de locatiekeuze.

Het gekozen plangebied valt samen met de grens van een weideperceel langs de Boalserter Feart. Het draaien van het plangebied zou leiden tot een inefficiënt landbouwgebruik, waarbij verschillende sloten zouden moeten worden omgelegd. Dit heeft waterhuishoudkundige gevolgen.

Opmerking

Eén ontsluitingsroute is publieksonvriendelijk. De volgende stap is dat het gebied wordt afgesloten met een slagboom.

Eén ontsluitingsroute is voor dit plan onvoldoende. Er wordt al jaren gepleit voor het autoluw maken van het dorpsplein. Ondertussen zijn er, samen met dit plan, 34 woningen aan het dorp toegevoegd. De gemeente had hier rekening mee moeten houden en er de benodigde financiële middelen voor kunnen reserveren.

Met een nieuwe ontsluitingsroute hoeft het bouwverkeer niet door het dorp te worden geleid, zodat er niet opnieuw bestraat hoeft te worden.

Reactie gemeente

Het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare ruimte gaat na aanleg van het nieuwbouwplan over naar de gemeente. Op deze wijze is de openbaarheid ervan gewaarborgd.

De verkeersproblematiek op het dorpsplein is niet veroorzaakt door de toevoeging van deze woningen aan het dorp, maar vooral door de groei van het autogebruik (autonome verkeersgroei). Deze verkeersproblematiek kan niet worden afgewenteld op een nieuwbouwplan van 11 woningen.

Op 2 november 2010 heeft het college het standpunt ingenomen dat de noodzaak van het CPO-project moet worden bekeken. Dat betekent dat de bouw van de 11 woningen in het kader van het CPO project geen reden is om een tweede ontsluitingsweg aan te leggen. Een tweede ontsluitingsweg zelf is dus ook niet in het plan opgenomen. In het stedenbouwkundig ontwerp is overigens wel rekening gehouden met de eventueel toekomstige aanleg van een tweede ontsluitingsweg. Tussen kavel 6 en 7 is een stuk openbaar gebied opgenomen (Groen) waar een ontsluitingsroute kan worden gerealiseerd.

Wat betreft eventuele schade aan bestrating als gevolg van bouwverkeer zijn afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst tussen de CPO-vereniging en de gemeente Littenseradiel.

Opmerking

Insprekers hechten erg aan hun privacy en woongenot en zullen de planvorming kritisch en zakelijk blijven volgen.

De gemeente zou een grotere verantwoording voor het plan moeten nemen, richting het dorp. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als een deel van de toekomstige bewoners afhaakt en kavels leeg blijven?

Reactie gemeente

Met de plaatsing van woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Deze behouden zoveel mogelijk hun bestaande uitzicht. Daarnaast is er voldoende afstand tussen de woningen in acht genomen. Deze aftanden wijken niet af van vergelijkbare bestemmingsplannen in Littense-radiel. Het plan zal in geen geval leiden tot een onaanvaardbare aantasting van privacy of woongenot.

De CPO-vereniging heeft aangegeven dat er inmiddels koopcontracten tussen de vereniging en de individuele bewoners zijn ondertekend. De kans dat er kopers afhaken is klein. Bovendien is er sprake van een reservelijst voor het plan. De financiële risico's liggen bij de CPO-vereniging en kunnen in geen geval worden afgewenteld op de gemeente.

3. 2. Achmea rechtsbijstand namens inspreker 2

Opmerking

Cliënten maken niet zozeer bezwaar tegen het nieuwbouwplan, maar wonen in het verlengde van de ontsluitingsroute van het beoogde plan en zullen last hebben van inschijnende koplampen, optrekkende of afremmende auto's.

Reactie gemeente

Het plan voorziet in een woonfunctie waarbij slechts incidenteel in de avond- of nachturen auto's zullen vertrekken of aankomen. Dit is niet anders dan in het bestaande woongebieden van Easterlittens. De aangegeven woning ligt op minstens 10 meter afstand van de openbare weg. Er zal zeker geen sprake zijn van onaanvaardbare overlast.

Opmerking

Het CPO-project voorziet in 11 vrijstaande woningen voor kapitaalkrachtige bewoners en komt daardoor dus niet ten gunste aan andere doelgroepen.

Reactie gemeente

De CPO-groep bestaat uit een gevarieerde groep mensen, waaronder ook doorstromers, mensen die al wat verder in hun wooncarrière zijn en senioren. In het plangebied worden dan ook verschillende woningtypes gebouwd. Bovendien komen de toekomstige bewoners voor een groot deel uit Easterlittens en omliggende dorpen, waardoor er woningen uit verschillende prijscategorieën beschikbaar komen. Het effect is dat er een gevarieerde toevoeging aan het woningaanbod wordt gecreëerd. Het realiseren van een inbreidingsplan door Elken maakt een diverse woningaanbod compleet.

De toekomstige bewoners zijn reeds inwoners van het dorp of hebben een binding met Easterlittens middels het verenigingsleven.

Opmerking

Cliënten vrezen geluids- en verkeersoverlast. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek klopt niet.

Reactie gemeente

Het aantal auto's is dusdanig beperkt, dat dit geen onaanvaardbare overlast zal opleveren. Overigens is het formeel zo dat op grond van de *Wet geluidhinder* worden alleen nieuwe woningen getoetst aan de grenswaarden die gelden voor geluid. Akoestisch onderzoek is bij ontwikkelingen van deze omvang niet aan de orde.

Opmerking

Er is onvoldoende onderzocht of er belangstelling is voor de 11 vrijkomende woningen. Ook dat hoort bij de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Onder 3.1 is reeds aangegeven dat er ruim voldoende belangstelling is voor het CPO-project zelf. De verkoopbaarheid van de huidige woningen valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De verwachting is echter dat dit geen problemen oplevert. In Easterlittens zelf zullen geen elf maar acht woningen vrij komen, waarvan zes koopwoningen en twee huurwoningen. Van de zes koopwoningen zijn er drie van het type vrijstaand en drie van het type 2-onder-1-kap. Het aanbod aan woningen dat vrijkomt is dus zeer divers.

Opmerking

Cliënten vrezen dat de waarde van hun woning zal dalen door de vaststelling van het bestemmingsplan en zijn van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Dit zal gevolgen hebben voor de haalbaarheid van het plan.

Reactie gemeente

De bedoelde woning ligt reeds midden in een woongebied. Door realisatie van het plan zal het woongenot niet relevant gaan veranderen. Belanghebbenden die menen schade te ondervinden van de bouw van de woningen aan de Boalsserter Feart, hebben het recht een planschadeclaim in te dienen. Op basis van de schadeclaim zal worden onderzocht in hoeverre ook daadwerkelijk sprake is van schade. Met betrekking tot de eventuele afhandeling van planschade is een overeenkomst gesloten met de CPO.

Opmerking

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou onderzoek moeten plaatsvinden naar alternatieve locaties of alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Als de gemeente met het ontwerpbestemmingsplan een betere ontsluitingsroute mogelijk maakt, zullen cliënten verder niet procederen tegen het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Onder 3.1 wordt ingegaan op het punt van de ontsluiting.

Dit besluit heeft tevens te maken met de verkeersproblematiek op het dorpsplein en staat daardoor los van het CPO-project.

3. 3. Inspreker 3**Opmerking**

Inspreker woont op een perceel naast het plangebied en heeft een overeenkomst gesloten met de CPO-vereniging waarin gronden worden geruild. Deze grond die afgestaan wordt, is in het bestemmingsplan wel opgenomen, maar het deel dat ervoor terug wordt gekregen is niet herkenbaar opgenomen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt bestemmingen, geen eigendommen. Het wel/of niet intekenen van het toekomstig eigendom doet niets af aan de gemaakte afspraken. Geruilde grond is alleen in het bestemmingsplan opgenomen voor zover er een nieuwe bestemming wordt toegekend. De huidige bestemming van de grond is momenteel nog agrarisch, door opname in het plan krijgt het terecht en conform de gemaakte afspraken de bestemming wonen. Daardoor kan de bewuste strook geruilde grond bij de tuin van inspreker worden getrokken.

Opmerking

Het ingetekende bouwvlak van kavel nummer 11 ligt vijf meter dicht bij de woning dan op de schetsten die tijdens het sluiten van het ruilcontract voorhanden was. De beoogde woning komt daardoor te dicht bij de achterzijde van de eigen woning te staan. Dit impliceert een aantasting van privacy. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de schets.

Reactie gemeente

Het ruilcontract is een zaak tussen de inspreker en de CPO-vereniging. De gemeente is niet op de hoogte van de details van dit contract en kan zich alleen baseren op ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen.

Nameting doet blijken dat het aangegeven afstandsverschil tussen de gepresenteerde schetstekeningen en de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan 4 meter is. In overleg met de initiatiefnemers is besloten de breedte van het bouwvlak aan te passen van vijftien meter breedte naar elf meter zodat aan het verzoek van de inspreker tegemoet gekomen wordt. De aanpassing is afgestemd met de toekomstige bewoners van kavel 11 en levert geen problemen op voor de door hun beoogde bouwplannen.

Opmerking

Om toename verkeersoverlast voor de Balthasar Beckerstraat en It Plein/Huylickesteinstrjitte te voorkomen zou de gemeente een tweede toegangsweg moeten realiseren. Daarbij zou een deel van de kosten voor rekening moeten komen van de CPO-vereniging.

Reactie gemeente

Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.2. Er zijn door de CPO-vereniging en de gemeente Littenseradiel afspraken gemaakt over welke kosten en risico's voor rekening van de CPO-vereniging komen (onder andere in een samenwerkingsovereenkomst). Omdat de bestaande verkeersproblematiek niet kan worden toegerekend aan het CPO-project, is het ook niet redelijk om de kosten op de CPO-vereniging af te wentelen.

Opmerking

Het lijkt erop dat de gemeente alle medewerking verleent aan het CPO-project en daarbij de belangen van andere inwoners ondergeschikt maakt.

Reactie gemeente

Realisatie van het CPO-project achten wij een kans voor het dorp Easterlittens. Door nieuwe en bestaande inwoners aan het dorp te binden, kan het verenigingsleven en het voorzieningenniveau in stand worden gehouden. Alhoewel elke uitbreiding van het dorp gevolgen voor de directe omwonenden met zich mee brengt, is de gemeente van mening dat dit relatief kleinschalige project het woongenot van de andere inwoners van het dorp niet onevenredig schaadt. Het is daarom niet onredelijk dat het maatschappelijke belang boven het particuliere belang gaat.

3. 4. Inspreker 4

Opmerking

Wat betreft het punt van de ontsluiting sluit inspreker 4 zich aan bij de gemaakte opmerkingen van inspreker 3. Verwezen wordt naar deze inspraakreactie.

Reactie gemeente

Voor dit punt verwijzen wij naar de reactie onder 3.1.

4. CONCLUSIE

De overleg- en inspraakreacties op één punt tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan: het bouwvlak van kavel 11 zal vier meter worden verkleind in noordelijke richting.

In de toelichting zal melding worden gemaakt van het feit dat met provincie afspraken worden gemaakt over de compensatie van weidevogelgebied.

===