

Datum	12-02-2024
Zaaknummer / stuknummer	Z2021-04730
Afdeling	8KTD - Ruimtelijk Domein Ontwikkeling en Advies
Behandelaar	Baukje van der Wal
Onderwerp	Zienswijzenota ontwerpbestemmingsplan Aldemiede 10 Suwâld

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzen ter inzage gelegen vanaf 28 december 2023 voor een periode van 6 weken.

Er is 1 zienswijze ingediend door de provincie.

In deze nota wordt ingegaan op de ontvangen zienswijze.

De zienswijze heeft betrekking op de omvang van het bouwperceel. Provincie geeft aan dat in de stukken een functiewijziging plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak in combinatie met de planregels (Agrarisch — Aanverwant bedrijf) geeft echter nog uitbreidingsmogelijkheden.

Het bouwvlak heeft een omvang van ongeveer 4500 m². Voorschriften over goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen ontbreken. In de regels is opgenomen dat de oppervlakte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 1000 m² zal bedragen, met de mogelijkheid om deze oppervlakte binnenplans te vergroten tot 2000 m².

Gezien de ruime bebouwingsmogelijkheden op het perceel is er geen sprake meer van 'enige' aanvullende bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 600 m² (excl. bedrijfswoning). Op grond van de VR zou een uitbreiding tot 900 m² mogelijk zijn. Wij kunnen instemmen met het plan wanneer u de bouwmogelijkheden van het perceel aanpast op de plankaart en in de regels, zodanig dat niet meer dan 50% aan extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De omvang van het bouwperceel heeft ook gevolgen voor de uit te voeren onderzoeken.

Zienswijze

Landschap en cultuurhistorie

In de toelichting stelt u dat de huidige situatie voldoende is om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te handhaven. Gezien de nieuwe functie en bebouwingsmogelijkheden die met dit plan worden beoogd, vragen wij u om een nadere onderbouwing in relatie tot de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Dit betreft het opstellen van een inpassingsplan voor bestaande en nieuw aan te brengen landschapselementen en borging hiervan in de regels met een voorwaardelijke verplichting. Wij vragen u het 'groene' driehoekje aan de voorzijde van het erf in het plan mee te nemen. Dit ligt nu buiten het plangebied.

Wat betreft het onderdeel cultuurhistorie merken wij op dat ten noorden van het plangebied een eendenkooi ligt, die ook op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK) is aangeduid. Wij

vragen u te onderbouwen hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de cultuurhistorische waarde van de eendenkooi.

Archeologie

Bij ingrepen en bestemmingswijzigingen van meer dan 500 m² wordt op grond van de FAMKE aanbevolen een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. U onderbouwt dat de ingrepen onder de 500 m² blijven, omdat er geen bebouwing plaatsvindt. Echter het bestemmingsplan biedt ruime uitbreidingsmogelijkheden.

Wij vragen u om archeologisch onderzoek uit te voeren. Ter bescherming van de archeologische waarden vragen wij tevens een dubbelbestemming archeologie op te nemen voor het gehele plangebied, tenzij onderzoek uitwijst dat het gebied kan worden vrijgegeven.

Commentaar

Bouwmogelijkheden

Initiatiefnemer zal de regels aanpassen en de toegestane bebouwing in regels en op de plankaart terugbrengen naar de bestaande bebouwing.

Landschap en cultuurhistorie

De genoemde 'groene' driehoek aan de voorkant van het perceel zal worden meegenomen in het plan bij de vaststelling.

Er zal een inpassingsplan (art. 2.1.1. lid 3 VRF) als bijlage toevoegd worden aan het bestemmingsplan. Het inpassingsplan (inclusief het borgen van bestaande inpassing) zal ook opnemen worden als een voorwaardelijke bepaling in de regels. Vanuit de Provincie wordt de volgende tip meegegeven: Aan de voorkant is voldoende beplanting aanwezig. Aan de achterkant is het belangrijk om de hoekpunten van het erf duidelijk met groen te beplanten zodat vanuit de omgeving de contour van het erf duidelijk beleefbaar is. Daarnaast de zijden van het perceel uitvullen met extra beplanting zodat de hoekpunten met elkaar in verbinding zijn en er een omzoming ontstaat. Het is hierbij niet erg dat er geen doorlopende, dichte groene lijn is. Bij beplanting kan het gaan om bomen, dan wel heesters/struiken. Deze tip is aan de initiatiefnemer meegegeven.

Wij delen de mening dat er aandacht besteedt te dient worden aan de cultuurhistorische waarde van de eendenkooi. Wij zullen de initiatiefnemer verzoeken dit verder te laten onderbouwen (middels 'toelichting bij BP'). De kooi is eigendom van It Fryske Gea, het afpalingsrecht geldt zeker ook in het plangebied. Wel merken we op zoals hierboven ook vermeld, dat de eventuele negatieve invloed niet groter hoeft te zijn dan de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Ook lijkt gezien de situatie ter plaatse, de relatief kleine schaal (max. 14 honden) en de afstand de functionaliteit van de kooi niet per sé in het geding te komen. Wel lijkt het goed hier It Fryske Gea / de kooiker te consulteren.

Archeologie

Omdat er nu niet extra gebouwd wordt, achten wij archeologisch onderzoek nu niet noodzakelijk. Om dit in de toekomst te borgen zal de dubbelbestemming "Archeologie" worden toegepast.