



Notitie inspraak en overleg

Datum	14.09.2022
Zaaknummer / stuknummer	Z2021-05161 / S2022-15844
Afdeling	8KTD - Ruimtelijk Domein Ontwikkeling en Advies
Behandelaar	Baukje van der Wal
Onderwerp	Voorontwerp Eendrachtsweg 21 te Garyp

Onderdeel inspraak

Het voorontwerp-plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 21 juli 2022 tot en met 1 september 2022. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Er is 1 schriftelijke overlegreactie op het voorontwerp ingediend door de provincie

In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke reacties.

Reactie

Woningbouw (cat. 2 motivering Verordening Romte)

U geeft aan dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening Romte, omdat er al bedrijfswoningen zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Ik merk op dat de woning ruimtelijk inderdaad inpasbaar is binnen de regels van de Verordening Romte. Het gaat hier om het toevoegen van een woning op een binnenstedelijke locatie. U bent zelf bevoegd om te beoordelen of bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan op het terrein. Ik merk echter op dat nog wel een toets aan 3.1.1. VRF (woningbouwprogramma) plaats moet vinden. Ik adviseer u de paragraaf provinciaal beleid hierop aan te vullen.

Stikstof (cat. 3 overige provinciale belangen)

Er is een berekening gemaakt op basis van de AERIUS-calculator, versie 2020. Ik merk op dat dit niet de meest recente calculator is. Ik adviseer u een nieuwe berekening te maken op basis van de calculator die sinds 20 januari 2022 beschikbaar is.

Archeologie (cat. 4 goede ruimtelijke ordening)

Ik kan instemmen met uw conclusie dat archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig is. Wel adviseer ik u een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het perceel te leggen, zodat u ook aan de regels voor het beschermen van de archeologische verwachtingswaarden uit de Erfgoedwet voldoet.

Natuurinclusief bouwen (cat. 4 omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie 'De Romte Diele' wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit kan door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Voor een overzicht van de mogelijkheden verwijs ik u naar de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging. Ik verzoek u de mogelijkheden met de initiatiefnemer te bespreken en in de toelichting aan te geven op welke wijze kan worden bijgedragen aan het natuurinclusief bouwen van een woning.

Uitbreiding bedrijfsperceel

Op de luchtfoto's is te zien dat het bedrijfsperceel aan de noordzijde is uitgebreid. Ik adviseer u aan te geven op welke wijze is meegewerkt aan deze uitbreiding. Op grond van het bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van een agrarische bestemming. Als er sprake is van een illegale situatie adviseer ik u de uitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan. Er moet dan ook een toets aan artikel 7.2.2. en 7.2.4 van de Verordening Romte plaatsvinden, omdat de uitbreiding in de verstoringszone van het nabijgelegen weidevogelkansgebied ligt.

Commentaar

Woningbouw (cat. 2 motivering Verordening Romte)

De Provincie geeft aan dat er nog een toets aan het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna VRF) plaats moet vinden. Gelet hierop komt er een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan. De volgende tekst wordt opgenomen:

In de VRF zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. De verordening bevat algemeen geldende regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'ruimtelijke kwaliteit', 'wonen', 'werken en mobiliteit' en 'recreatie en toerisme'.

In artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1 van de VRF is samengevat het volgende bepaald:

1. "Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft."
2. "In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien [. . .] in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten".

Op grond van artikel 1, lid 1.103 van de VRF is een woonplan "een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat [. . .] tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio".

Gedeputeerde Staten zetten in op een experiment in de regio Noordoost - Fryslân met een looptijd van 5 jaar tot 2025. In dit experiment gaan wij in halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio. Centraal hierbij staat de geactualiseerde woningmarktanalyse van KAW, het woonprogramma, de woningmarktmonitor en het afwegingskader centraal. De gemeente is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gedeputeerde Staten niet actief sturen. Er wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. De gemeente heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde buitenstedelijke capaciteit.'

Voor de Eendrachtsweg 21 te Garyp geldt dat deze is opgenomen in het woningbouwprogramma. Daarnaast betreft het een bedrijfswoning die nodig is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

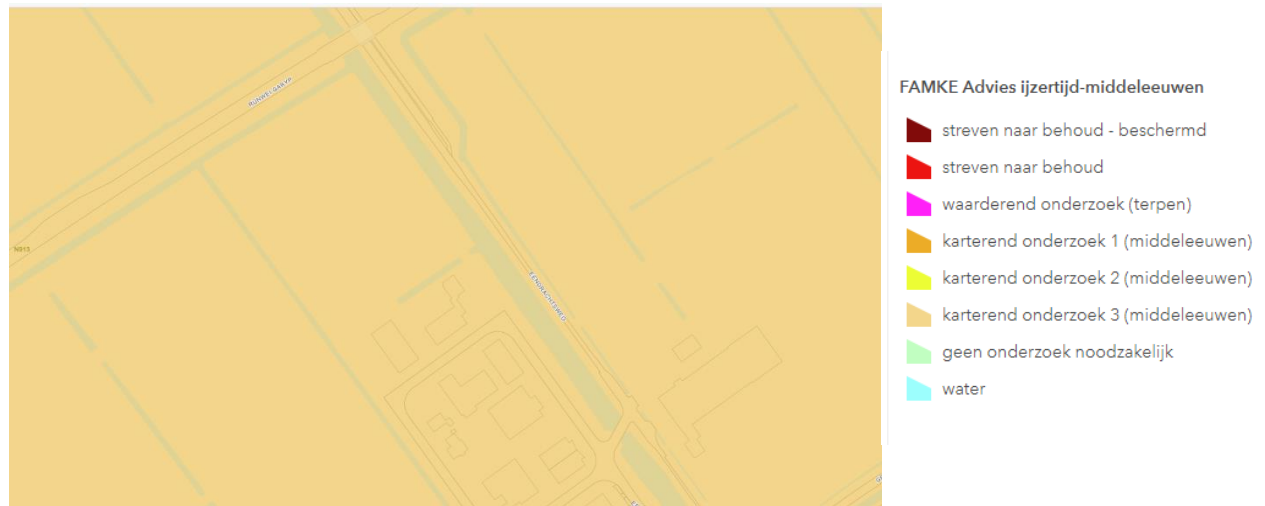
Stikstof (cat. 3 overige provinciale belangen)

Voor dit onderdeel is een aangepaste berekening toegevoegd op basis van AERIUS calculator, versie 2022.

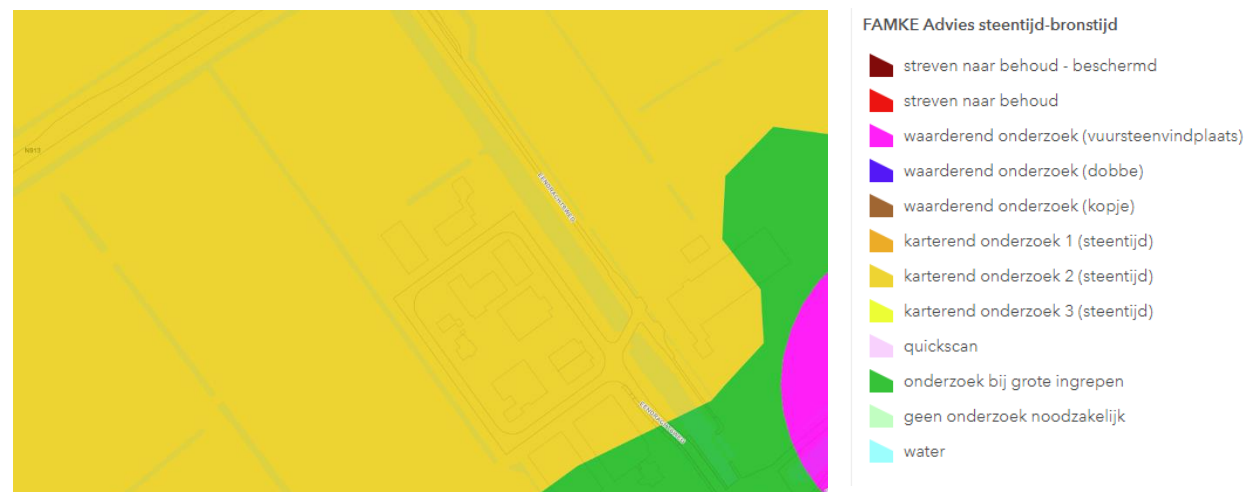
Archeologie (cat. 4 goede ruimtelijke ordening)

De Provincie adviseert een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het perceel te leggen. Op basis van de FAMKE kaart achten wij dat het niet nodig is om de verwachtingswaarden op te nemen op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Ter onderbouwing worden de FAMKE kaarten toegevoegd aan de toelichting

Fragment FAMKE kaart ijzertijd-middeleeuwen



Fragment FAMKE kaart steentijd-bronstijd



Natuurinclusief bouwen (cat. 4 omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie 'De Romte Diele' wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen, om zo een positief ecologisch effect te sorteren. De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over de mogelijkheden en hebben besloten daar invulling aan te geven door in het te realiseren bouwplan ruimte te geven voor de huisvesting van diverse diersoorten (hokjes voor vogels, kasten voor vlinders, vleermuizen, huisvesting voor bijen, egelsoonderkomens etc.).

Uitbreiding bedrijfsp perceel

Op de luchtfoto's is te zien dat het bedrijfsp perceel aan de noordzijde is uitgebreid. Dit is echter een agrarische bestemming en mag niet gebruikt worden voor het bedrijf. De gemeente is dan

ook niet voornemens om dit gedeelte mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan. Dit zal dan ook verwijderd moeten worden en is medegedeeld aan de aanvragers.