

AF inspraaknotitie voorontwerp bestemmingsplan

Periode inspraak : 19 januari – 2 maart 2017

d.d. 5 april 2017

bestuur Stichting Aldtsjerk Foarút



Voorwoord

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegelicht tijdens de informatiebijeenkomst van 18 januari jl. in dorpshuis Oerein. Alle inwoners van Aldtsjerk/Readtsjerk hebben een uitnodiging voor deze bijeenkomst in hun brievenbus ontvangen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan en concept-welstandsnota is bekend gemaakt in Actief en op de website van Aldtsjerk Foarút gepubliceerd vanaf 18 januari 2017. Tevens zijn hierop de data van de inloopsprekuren gepubliceerd.

Aldtsjerk Foarút heeft zes inloopsprekuren gehouden op 25 januari, 1,8,15,22 februari en 1 maart 2017, vanaf 19.30 uur tot 21.00. Tijdens deze inloopsprekuren waren op alle avonden twee personen van Aldtsjerk Foarút aanwezig, en op 22 februari 1 persoon. Om:

- toelichting op de plannen te geven,
- vragen en opmerkingen te noteren.
- De papieren versie van het voorontwerp-bestemmingsplan aan te bieden inclusief tekeningen.

Aantal personen aanwezig

Op de verschillende woensdagen wordt benoemd hoeveel personen aanwezig zijn geweest.

Datum	aanwezig
25 januari 2017	4 personen
1 februari 2017	6 personen
8 februari 2017	6 personen
15 februari 2017	geen
22 februari 2017	2 personen
1 maart 2017	3 personen

Naast de inloopsprekuren heeft Aldtsjerk Foarút ontvangen twee zienswijzen. Een via de website en een middels een brief. Beide zijn toegevoegd aan deze notitie.



Het resultaat van de inspraakperiode is opgenomen in deze notitie.

Vanuit deze inloopspreekuren zijn vragen/opmerkingen gesteld en de reacties via website en middels brief hebben zijn onder te verdelen in zaken die betrekking hebben op:

1. Het bestemmingplan
2. De spelregels van de kavelverdeling, kavel oppervlakte, BTW percentage en ontgronding.

De vragen/opmerkingen die betrekking hebben op het bestemmingsplan (1), de reactie via website en middels brief zijn hier meegenomen, de overige vragen zijn voor Aldtsjerk Foarút zelf. En over de ontgronding wordt nog een aparte informatiebijeenkomst voor het dorp belegd, te verwachten in mei.

De vragen zijn gekoppeld aan de dag waarop ze gesteld zijn.



Woensdag 25 januari 2017

(.....)

Vraag 1. Heeft reeds een concept voor een duurzaam huis, heeft het reeds uitgezocht, of ze dat hier mag bouwen. Behoefteligt op 500 m².

- Antwoord: Ontwerp kan alvast voorgelegd worden aan Architectenbureau TWA om te kijken of het voldoet aan beeldkwaliteitsplan

Vraag 2. Zijn er minimale maten aan een woning qua oppervlakte?

- Antwoord: In het bestemmingsplan zijn geen minimale maten opgenomen. In dat plan staan maximale maten.

Woensdag 1 februari 2017

(.....)

Vraag 1: Mag er een woning gebouwd worden met alleen een begane grond en een flauwe dakhelling? (lager dan 45 gr)M.a.w. een meer levensloopbestendige bouw?

- Antwoord: In beeldkwaliteitsplan is bepaald dat woningen gebouwd mogen worden van 1-1,5 bouwlaag met een zadeldak van 45-55°. Het beeldkwaliteitsplan is richtinggevend, maar als het plan in de geest van het beeldkwaliteitsplan wordt gehouden kan op basis van de hardheidsclausule hier van worden afgeweken

Vraag 2: Mag er in hout gebouwd worden? Zweedse woning ?

- Antwoord: In principe wel mits het in de kleurstelling van het beeldkwaliteitsplan past (donker). Betekent Zweedse woning in de traditionele rode en witte kleur niet.

Vraag 3: Duurzaamheid, graag dakhelling op zuiden gericht i.v.m. plaatsen zonnecellen voor energieopwekking.

- In plan hebben aantal woningen dakvlak op zuiden. Ervaring leert dat ook panelen op oosten en westen voldoende energie opleveren. Ontwikkelingen hierin gaan snel.

Vraag 4: In weekblad Actief stond 7 vrije kavels, zijn er toch 10?



- Antwoord: Klopt, dit is fout weergegeven in de Actief, AF heeft dit gemeld bij de gemeente.

Vraag 5: Levert zoute bodem problemen op voor aardwarmte?

- Antwoord: Er moet nog nagevraagd worden of op deze diepte zout water is en of dat consequenties heeft voor aardwarmte

Vraag 6: Worden bomen langs het water niet te hoog? In verband met valse wind op het meer?

- Het al dan niet planten van bomen in deze zone zal nader bekeken worden tussen AF en gemeente i.v.m. meerdere factoren

(.....)

Starterswoning, alhoewel (.....) een koopwoning in Leeuwarden heeft (ca 1 ton)

Vraag 1: Worden bomen op weg (woonstraat) niet te hoog in verband met schaduw zonnecellen op 2-onder-1 kap daken?

- Antwoord: Er zal worden gekeken naar een soort inheemse boom die niet te hoog wordt.

woensdag 8 februari 2017

(.....)

Vraag 1: Wanneer kunnen we gaan bouwen?

- Wij gaan uit van begin 2018, als procedures zonder extra oponthoud verlopen. AF houdt betrokkenen op de hoogte van de planning

Vraag 2: Ophogen van het perceel; met welke grond?

- Ophogen gebeurt met toplaag grond van af te graven deel perceel



(.....)

Vraag 1: Er zijn verschillende tekeningen met onderlinge verschillen, wat is nu de bindende tekening?

- De inrichtingstekening van AF (buro TWA) en de bestemmingsplankaart moeten nog op elkaar worden afgestemd. De inrichtingstekening moet nog op de juiste ondergrond worden gezet. Het gaat nu om een voorontwerp-bestemmingsplan. De digitale plankaart (verbeelding) behorend bij het onherroepelijke bestemmingsplan is bindend.

Vraag 2: Wat is de lichtgroene strook op de tekening van TWA? Dit is de bredere strook rechts in het plangebied. Waarom is strook niet donkergroen?

- Lichtgroene stroken zijn waterschap kades. De strook in kwestie is onbedoeld te breed. De strook houdt agrarische waarde en blijft in het bestemmingsplan buitengebied 2013. Binnen de agrarische bestemming is een kade mogelijk. Deze strook wordt niet ingericht als groenzone en blijft weiland.
- Deze brede strook wordt niet als donkergroen op de bestemmingsplankaart weergegeven omdat de strook agrarische bestemming blijft.

Vraag 3: Liever geen bomen langs de oever bij het aangrenzende weiland. Bomen hebben geen toevoegde waarde in het landschap en ook bedrijfsmatig niet wenselijk.

- De bomen zijn bedoeld als windvanger voor de woonwijk en passen binnen het coulissen landschap. Het al dan niet planten van bomen en struiken in deze zone zal besproken worden tussen AF en de gemeente. AF is nog in afwachting van visie van provincie over bomen op deze locatie. Wetterskip wil dicht bij kade geen bomen.

Vragensteller dient zienswijze in:

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het voorlopig ontwerp Aldtsjerk Foarut doe ik hierbij mijn zienswijze toekomen.

De zienswijze die ik heb bij de "groenestrook" aan de noordoostzijde van het plan is dat deze voor mij te vrij is geïnterpreteerd met de aanduiding Groen. Het grootste bezwaar van ons is dat we hier graag geen bomen dan wel gebouwen zouden willen zien. Dit is met de huidige enkelbestemming groen wel mogelijk.

Mogelijkheid is om dit dezelfde bestemming te geven als het land er naast

Ter info. De noordoostzijde grenst geheel aan de grond die bij ons in eigendom en gebruik is van de maatschap.

Hopende u hiermee te hebben geïnformeerd en onder voorbehoud van alle rechten en weren.



(.....) (reacties in samenwerking met ambtenaren gemeente)

Vraag 1: Volgens schets van hoort motorherberg bij het plan. Komt dat door de uitbreiding van het erf?

- Dit perceel is bij dit bestemmingsplan gevoegd enerzijds om een uitbreiding van het perceel in zuid-westelijke richting planologisch mogelijk te maken. Over deze uitbreiding hebben AF en de eigenaar van dit perceel gesprekken gevoerd. Anderzijds is dit perceel meegenomen om de kampeergelegenheid planologisch te regelen. In het geldende bestemmingsplan buitengebied 2013 is deze functieverbreding niet opgenomen.

Vraag 2: De sloot bij het perceel is niet zichtbaar op de tekening, hoe kan dat?

- De sloten die onderdeel uitmaken van de bestemming zelf (bijv. wonen of agrarisch) zijn niet apart bestemd. Het gaat dan veelal om sloten met polderpeil. De sloten en waterpartijen die een bredere functie hebben zoals voor de waterhuishouding en recreatief medegebruik hebben de bestemming water. Het gaat dan om wateren met boezempeil. In het bestemmingsplan buitengebied is deze wijze van bestemmen ook gehanteerd.

Vraag 3: Vragenstellers hebben vergunning voor: “6 tenten in tuin”, maar betekent de term “in de tuin” ook “achter het huis?”

- Op 24 juli 2015 is omgevingsvergunning verleend voor handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening voor het gebruik van het perceel als incidentele standplaatsen voor kampeermiddelen t.b.v. de pensionisten van de motorherberg (max. 5 tot 6 tenten). Omdat op korte afstand van dit perceel geen woningen staan is in dit besluit geen gebied aangegeven waar de tenten mogen staan. In dit besluit is meegedeeld dat in een nieuw bestemmingsplan deze afwijkingsvergunning zal worden verwerkt. In dit bestemmingsplan is dat gebeurd. Op de planverbeelding is op het noord-oostelijke deel van het perceel de aanduiding “kampeerterrein” gelegd. Dit gebied is ongeveer 550 m2 en is grotendeels ingericht als tuin met bomen, een vijver en verblijfsruimte voor de gasten. Hier is weinig plaats voor tenten.
- In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat hier maximaal 6 kampeermiddelen mogen staan, niet zijnde stacaravans of chalets, gedurende de periode van 15 maart tot 1 november. De gebiedsaanduiding is gelegd op het noord-oostelijke perceelsdeel zodat de afstand tussen het kampeerterrein en de nieuwe woningen meer dan 50 m zal bedragen. Die afstandsnorm hanteren wij bij kampeerterreinen met maximaal 25 kampeermiddelen. Gelet op het feit dat er in dit geval maximaal 6 kampeermiddelen mogen staan en gelet op de overige voorwaarden zijn wij van mening dat in dit geval het vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is



dat de afstand tussen het kampeerterrein en de dichtstbijzijnde nieuwbouw woning (gevoelig object) 30 m i.p.v. 50 m bedraagt. Met deze afstandsnorm kan de aanduiding "kampeerterrein" ook achter het huis worden aangebracht. De verbeelding in het ontwerp-plan zal hierop worden aangepast.



Vraag 4: Leidt plan tot kadastrale wijzigingen?

- Het bestemmingsplan zelf leidt niet direct tot kadastrale wijzigingen. De kadastrale situatie zal wijzigen bij grondoverdracht.

Vraag 5: In het beeldkwaliteitsplan staat dat zonnepanelen zwart moeten zijn. De huidige zonnepanelen zijn bruin. Kan dit zo blijven, ook als ze vervangen worden?

- Ja dat kan, de motorherberg valt buiten het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de nieuwbouw.

Vraag 6: Blijft de motorherberg haar adres houden?

- Van Sminiaweg houdt hetzelfde adres.
Voor de nieuwe weg zal het college voorgesteld worden die een nieuwe straatnaam te geven. Hierover zullen dorpsbelangen, AF en gemeente overleg hebben.

Vraag 7: Wat is hoogteverschil perceel motorherberg en nieuwe woonwijk?

- De gemeente hanteert een droogleggingsnorm van 1,2m op het boezempeil. AF gaat tekening laten maken om het hoogteverschil inzichtelijk te maken.

Vraag 8: Wat is de witte vlek op de bestemmingsplan tekening?

- Dit gebied valt buiten dit nieuwe bestemmingsplan en blijft in het bestemmingsplan buitengebied 2013 en houdt een agrarische bestemming.

(.....) (reacties in samenwerking met ambtenaren gemeente)

Vraag 1: Mogen recreatiewoningen permanent worden bewoond?

- Recreatiewoningen zijn niet bestemd om permanent te bewonen. Hiervoor moeten gebruiksregels worden opgesteld

Vraag 2: Is het nu mogelijk om zelf ook recreatiewoningen te plaatsen op het eigen terrein langs het water?

- Dit voorontwerp heeft betrekking op aangeduide plangebied en niet over het bestaande bedrijventerrein. Recreatiewoningen/trekkershutten op het bedrijventerrein zijn niet mogelijk. Dit past niet binnen de bedrijfsbestemming.



Vraag 3: Hoe groot is de kans dat er een groot meer komt, zou mooi zijn!

- Procedureel en juridisch wordt het mogelijk gemaakt.

(.....)

Vraag 1: Is het mogelijk om van het beeldkwaliteitsplan af te wijken en een dubbele ecodome te plaatsen op een kavel? Het gaat om 2 domes met een diameter van 14,5 mtr.

- Een ecodome past niet binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Vraag 2: Is het mogelijk i.p.v. meer enkele extra 'pieren' te creëren waardoor meer gebouwd kan worden er meer rendement uit de grond kan worden gehaald?

- We mogen max 20 woningen bouwen en misschien 3 extra als alles is verkocht. Overigens is doelstelling niet het behalen van hoog rendement maar meer idealistisch van aard.



woensdag 22 februari 2017

(.....)

Vraag 1: Waar staan alle spelregels? Wanneer en waar worden deze openbaar gemaakt?

- spelregels staan nu al deels op de website. Na overleg en afstemming met notaris staan de spelregels vanaf 22 maart 2017 op de website van AF.

Vraag 2 : Hoe is aansprakelijkheid geregeld bij eventueel optredende verzakkingen bij graven meer?

- Verantwoordelijkheid wordt contractueel vastgelegd in overeenkomst met één van de aannemers.

Vraag 3: Mogen met komst van recreatiewoningen, ook aanwonenden recreatie woningen plaatsen en verhuren aan de andere kant van de vaart. Zij mogen dit nu niet ivm industriegebied.

- Dit voorontwerp heeft betrekking op aangeduide plangebied en niet over het bestaande bedrijventerrein. Recreatiewoningen/trekkershutten op het bedrijventerrein zijn niet mogelijk. Dit past niet binnen de bedrijfsbestemming

Vraag 4 : Wij willen graag onze zichtlijn behouden. Kan dit worden bevestigd?

- In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er geen recht is op een vrij of een bepaald uitzicht.

woensdag 1 maart 2017

(.....)

Vraag 1 Worden de drie extra woningen meegenomen in de procedure? Deze drie woningen zorgen immers voor de aansluiting van het plan bij het dorp.

- Dit is wel de bedoeling, echter wel op volgorde, betekent eerst de 20 woningen verkopen en dan pas de drie extra woningen.

Vraag 2 Hoe worden deze drie kavels verloot? Geldt daar ook groep A voor?

- Antwoord: Moet bestuur nog standpunt in bepalen



(.....)

Brengt een brief, wat dient als bezwaar brief en wil absoluut niet in gesprek

Brief zie bijlage

Kort samengevat:

Het plan ontnemt mijn zicht. Bovendien verwacht ik overlast van ganzen, onkruid en andere zaken. Kan het niet op een andere plek?

- AF wil graag in gesprek met de vragenstellen, bezwaarmaker, is tot op heden nog niet gelukt.

.

