



Notitie inspraak en overleg bestemmingsplan 'Uitbreiding Eastermar'

Inleiding

Er is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke uitbreidingslocaties voor het dorp Eastermar. Aan de zuid- en westkant is het dorp voornamelijk gelegen tegen natuurgebieden. Logischerwijs liggen de uitbreidingsmogelijkheden aan de noord- oostkant van het dorp. Gezien de historische structuur en bedrijvigheid aan de oostkant van Eastermar is ruimtelijke gezien een uitbreiding aan de noordkant van het dorp het meest voor de hand liggend. De uitbreiding sluit aan op de bestaande straten Boskamp en Blauhuskamp te Eastermar.

Het plan voorziet in de bouw van 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één kap woningen en 12 rijwoningen. Het parkeren voor de vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen, wordt op eigen perceel gerealiseerd. Het parkeren voor de rijwoningen is in het openbaar gebied geregeld. Aan de oostzijde van het plangebied, wordt een voedselbos voor het dorp Eastermar gerealiseerd. Rondom het plangebied, wordt er groen aangebracht zodat het plan het plan landschappelijk is ingepast.

Publicatie

In het kader van de inspraakprocedure zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 13 juli 2023 tot en met 23 augustus 2023. Hierop zijn 1 inspraak- en 3 overlegreactie binnengekomen.

In deze inspraak- en overlegnota is een samenvatting van de ingekomen reacties aangehaald, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Overlegreacties

Wetterskip Fryslân

In het advies worden de volgende (aandachts)punten aangehaald:

1. Het plangebied ligt 'vrij voor de boezem. Dit betekent dat het gebied niet door een regionale- of boezemkade wordt beschermd. Om problemen te voorkomen is voldoende aanleghoogte noodzakelijk. In de toelichting van het ruimtelijk plan moet dit worden aangegeven.
2. Capaciteit van rioolwaterzuivering / persleiding is voldoende om deze ontwikkeling te faciliteren. Dit wel onder de voorwaarde dat dit alleen om droogweerafvoer gaat en alle regenwater wordt afgekoppeld.
3. Door de nieuwe ontwikkeling krijgen bestaande watergangen een 'derden belang'. Om zeker te zijn van voldoende waterafvoer / onderhoud van deze watergangen is het noodzakelijk:
 - deze onder schouw (onderhouden watergang) te plaatsen daar waar deze regeling nog niet van toepassing is en
 - de diameter van een aantal duikers in en grenzend aan de Achterwei te vergroten naar 500 mm.



4. De aan te leggen wadi / berging moet een bui van 50 mm kunnen opvangen / infiltreren. Dit betekent een berging van het toegenomen verhard oppervlak m² (x 0,05) = m³. De afvoer van de wadi / berging naar het schouwwater mag volgens de landelijke norm een maximale capaciteit hebben van 1,33 liter/sec./ha.

Beantwoording

Naar aanleiding van vorenstaand advies hebben er inhoudelijke en constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, Wetterskip, de gemeente en betrokken grondeigenaren. In gezamenlijkheid zijn afspraken gemaakt over het vervangen van de duikers en het onderhouden van de watergangen. Alle aan te passen duikers zijn buiten het plangebied gelegen. Deze afspraken zijn wel opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dit geldt ook deels voor de te onderhouden watergangen. Ten aanzien van de minimaal aan te leggen wadi / berging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot een aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Provincie Fryslân

** Landschappelijke inpassing*

De randen van de uitbreiding worden omzoomd met bomen / singels. De oostzijde van het gebied wordt ingericht als voedselbos. De uitbreiding is daarmee goed ingepast. Wel wordt opgemerkt dat in de plantoelichting is aangegeven dat er een bijlage 4 aan de regels is gekoppeld, waarop de beschermde singels en dykswâlen zijn aangegeven. Deze bijlage ontbreekt. Geadviseerd wordt om de bijlage alsnog toe te voegen aan de regels.

**Stikstof*

Ten aanzien van de inhoudelijke beoordeling van de Aeriusberekening, wordt nog gevraagd om op een aantal punten een nadere toelichting te geven, op te nemen dan wel nader uit te werken.

**Natuurinclusief bouwen*

De provincie wijst op de mogelijkheid van natuurinclusief bouwen. In dit kader wordt verwezen naar de provinciale factsheet Natuurinclusief bouwen.

Beantwoording

In de toelichting wordt twee keer verwezen naar bijlage 4 voor twee verschillende onderwerpen. Dit is niet juist en moet worden aangepast. Overeenkomstig het advies van de provincie worden de beschreven landschapskenmerken alsnog als bijlage aan de regels gekoppeld.

Het stikstofonderzoek, geregistreerd onder projectnummer 2023-3389 en voorzien van de datum 29 september 2023, is aangepast. Daarmee is de ingekomen reactie ondervangen. Het aangepaste stikstofonderzoek van 16 oktober 2023 wordt aangehaald in de toelichting van het bestemmingsplan en wordt als bijlage aangehecht.

Initiatiefnemer zal gewezen worden op de mogelijkheid van natuurinclusief bouwen en worden gewezen op de aangehaald factsheet.



Conclusie

Het vooroverleg leidt tot een aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Brandweer

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. De Brandweer Fryslân adviseert om:

- de initiatiefnemer op de hoogte te brengen van het externe veiligheidsscenario fakkelbrand bij buisleiding en bijbehorend handelingsperspectief: vluchten van de bron af;
- de initiatiefnemer te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat de nieuw te realiseren weg voldoet aan de eisen ten aanzien van de bereikbaarheid;
- een brandkraan te realiseren vóór de twee-onder-één-kapwoningen met een minimale opbrengst van minimaal 500 l/min.

Beantwoording

Het advies wordt als bijlage opgenomen als onderdeel van de toelichting. Ook wordt in de toelichting onder Externe veiligheid extra aandacht besteed aan “Bestrijdbaarheid”, voorzien van de inhoud van vorenstaand advies. De plicht tot het realiseren van een brandkraan wordt in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot een aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Bij brief van 24 augustus 2023, is door [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] [REDACTED] een inspraakreactie ingediend, hierna indiener. In de brief worden een zestal gronden aangehaald.

1. Natuur en landschap

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch-Cultuurgrond’ met dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap (Woudenlandschap)’. De aantasting van dit Coulissenlandschap (binnen het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden) door woningbouw is volgens indiener niet te verantwoorden en leidt tot aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van dit gebied. Indiener is daarom tegen de bestemmingsplanwijziging.

Beantwoording

Indiener geeft aan dat het plan met de woningbouw leidt tot aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van dit gebied. Niet ontkend wordt dat wijzigingen in het landschap (woningbouw) leiden tot wijziging (of zelfs aantasting) van het landschap en de cultuur- en natuurwaarden daarin.

De verbeelding in figuur 3 (plantoelichting) bevat ruimtelijke elementen (boomsingels) waarmee een mate van aansluiting gezocht is bij het Woudenlandschap. Eerdere dorpsuitbreidingen te Eastermar, direct ten zuiden van het plangebied, zijn op een gelijksoortige wijze in het landschap ingepast. In dat plan zijn bestaande dykswâllen opgenomen in de bestemmingsplankaart en hebben deze een planologische bescherming gekregen. De dykswâllen daar zijn ingebed in het bebouwd gebied en vertolken daarmee een blijvende cultuurhistorische verantwoording van het landschap in een veranderende omgeving.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is geconstateerd dat in het huidige plan figuur 3 (uit de plantoelichting) in combinatie met de planverbeelding discrepanties vertonen en onvoldoende (handhaafbaar zijn en) duidelijk maken hoe de landschappelijke inpassing is vormgegeven.

Conclusie

Hoewel in de planvoorbereiding aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing (deels zichtbaar in figuur 3 in de plantoelichting) is een en ander in het plan, de toelichting en de verbeeldingen onvoldoende verduidelijkt. Het plan is daarom verduidelijkt middels een document landschappelijke inpassing met bijbehorende figuur.

De realisatie en/of instandhouding van deze landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het plan toegevoegd. Met deze wijzigingen is het plan en de ruimtelijke ontwikkeling in voldoende mate landschappelijk ingepast.

Ten aanzien van het behouden van de bestaande westelijke groenstructuur is de westelijke plangrens, voorzien van een woonbestemming, naar het oosten opgeschoven. Daarmee is het plangebied kleiner geworden zodat deze groenstructuur geen onderdeel meer uit van het plangebied. Daarmee is de bescherming van het groen geborgd.

2. Woningbouw

Daarnaast stelt indiener dat woningbouw in Eastermar-Heechsan markttechnisch niet nodig is. Gemeentelijk ligt er een redelijk verouderde woonvisie (uit 2019). Het woningbehoefteonderzoek van KAW uit 2022 geeft volgens indiener een globale en slecht onderbouwde raming voor het dorp Eastermar-Heechsan. Ook houdt de berekening van KAW onvoldoende rekening met de verwachte toekomstige krimp in de gemeente, die volgens diverse onderzoeken op termijn fors zal zijn.

Indiener vraagt zich ook af of dit de beste locatie voor woningbouw is. Zoals aangegeven zal er gebouwd gaan in een beschermd coulissenlandschap met schade aan cultuur, landschap en natuur. Er zijn echter veel betere inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden in het dorp met minder impact op de omgeving en wellicht zelfs in gemeentelijk eigendom. Indiener deelt de conclusies van het (zeer globale) locatieonderzoek dan ook niet.

Beantwoording

Ieder jaar wordt door KAW inzicht gegeven in de actuele woningbehoefte per dorp in de gemeente. Verschillende factoren, zoals de demografische ontwikkeling, verhuizingen binnen de regio, de woningvoorraad, maar ook de verwachte ontwikkelingen, vormen hier de basis voor.

Daarnaast laat de uitkomst van de enquête die dorpsbelang heeft uitgezet, zien dat er vraag is naar woningen in het dorp. De Woonvisie, afspraken in ANNO-verband, de woningmarktmonitor van KAW en de resultaten van de enquête, vormen gezamenlijk de basis voor de onderbouwing van de woonbehoefte in het dorp Eastermar.

Zoals opgenomen in het participatieverslag uitbreidingsplan woningen Eastermar, bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan, is op basis van een zevental uitgangspunten uitgebreid onderzoek gedaan naar vier alternatieve locaties. Geconcludeerd is dat de huidige locatie het beste aansluit op de vooraf gestelde uitgangspunten waaronder begrepen: de bereikbaarheid, beschikbaarheid van gronden, inpasbaarheid, behoud van het landschap, aanwezige milieuaspecten, enz.

Conclusie

De inspraak leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Planschade

Indiener zal aanzienlijke schade ondervinden van dit plan en wordt geschaad door het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. Naast de al genoemde aantasting van het (cultuur)landschap en het uitzicht van indiener, wordt ook gevreesd voor lichtvervuiling en geluidsoverlast (verkeer en direct omwonenden). Ook de geplande wandelpaden naast het perceel van indiener doen grote afbreuk aan de privacy van indiener.

Beantwoording

Het is voor te stellen dat indiener het gevoel heeft dat het plan om de aangehaalde redenen leidt tot planschade. Voor zover er sprake zou zijn van schade, wordt die in beginsel vergoed. Hierover zijn met initiatienemer afspraken gemaakt en vastgelegd in een zogeheten anterieur overeenkomst.

Voor indiener staat in alle gevallen de weg voor een planschadeverzoek nog open. Zo'n verzoek kan echter pas ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dat is nadat de gemeenteraad van Tytsjerksteradiel het plan heeft vastgesteld en er geen beroep is ingesteld bij de Raad van State (RvS), of nadat de RvS daar een uitspraak over heeft gedaan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het wettelijk vastgelegd normaal maatschappelijk risico 2% bedraagt van de waardedaling en/of economische schade, die blijft voor eigen rekening. Of indiener voor planschade in aanmerking komt hangt van een aantal punten af. Eerst moet bepaald worden in hoeverre eventuele planschade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en op grond van artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening behoort te blijven.

Bij het bepalen daarvan moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden van het geval en wordt getoetst aan 3 criteria:

1. of de planologische ontwikkeling als een "normale maatschappelijke ontwikkeling" kan worden beschouwd;
2. of de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving past;
3. of de ontwikkeling past binnen het door de overheid gevoerde planologische beleid.

Als blijkt dat aan één van de drie hiervoor genoemde criteria is voldaan dan is de ontwikkeling aan te merken als een "normale maatschappelijke ontwikkeling" die in de lijn der verwachtingen lag en blijft eventuele planschade voor eigen rekening.

Conclusie

De inspraak leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Participatie

Indiener is niet betrokken in het participatieproces.

Beantwoording

In het 3^e kwartaal van 2021 hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met Wiersma-Reitsma Stichting en de directe omwonenden. In het 4^e kwartaal van 2021 is er een intentieovereenkomst getekend. Deze overeenkomst is de basis geweest voor het aangaan van gesprekken met o.a. dorpsbelang. In het 1^e en 2^e kwartaal van 2022 hebben gesprekken plaatsgevonden met de werkgroep “wonen” van dorpsbelang Eastermar.

Vervolgens is een dorpspresentatie voorbereid. Doel hiervan was om de mensen persoonlijk op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen maar zeker zo belangrijk om te horen hoe de mensen tegen een dergelijke uitbreiding aankijken. Alle directe omwonenden hebben een uitnodiging ontvangen. Op 12 mei 2022 is tijdens de algemene ledenvergadering voor iedere belangstellende een presentatie gegeven over de uitbreidingsplannen van Eastermar.

Gelet op deze genomen stappen had indiener redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van de uitbreidingsplannen van Eastermar noch op meerdere momenten dan wel op individuele basis op inhoud mee kunnen praten.

Conclusie

De inspraak leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Waterhuishouding

Indiener maakt zich zorgen over de impact van dit plan op de waterhuishouding, die toch al kwetsbaar te noemen is in dit gebied.

Beantwoording

In overleg met Wetterskip Fryslân, initiatiefnemer en indiener zijn oplossingen gevonden met betrekking tot de waterhuishouding. Deze liggen met name in het vervangen van bestaande duikers met een grotere diameter dan wel verwijderen waar mogelijk en gemaakte afspraken over het onderhouden van de (noodzakelijke) watergangen. In dit kader wordt verwezen naar onze beantwoording op het advies van Wetterskip Fryslân.

Conclusie

De inspraak leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.