

Notitie inspraak en overleg

Datum	20.03.2024
Zaaknummer / stuknummer	Z2023-02518
Afdeling	8KTD - Ruimtelijk Domein Ontwikkeling en Advies
Behandelaar	Anouk Giezen
Onderwerp	Ontwerp Bildtweg 4 Eastermar

Onderdeel zienswijzen

Het ontwerpplan heeft in het kader van zienswijzen ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er zijn drie zienswijzen op het ontwerp ingediend. In deze nota wordt ingegaan op de ontvangen zienswijzen.

Zienwijzen

Opmerking zienswijze 1 - Onjuiste adressering

De indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet rechtsgeldig is vanwege een onjuiste verwijzing naar het adres. Volgens hem zou hierdoor verwarring kunnen ontstaan met de nabijgelegen Bildreed en Bildwei in Rottevalle. In de publicatie van de gemeente nr. 23341 van 12 januari 2024 wordt er verwezen naar 'Bildtwei 4 te Eastermar' in plaats van 'Bildtweg 4 te Eastermar'.

Reactie gemeente

Deze verschrijving zal worden gerectificeerd bij het vaststellen. In de regels van het bestemmingsplan wordt er wel juist verwezen naar Bildtweg 4 te Eastermar. Evenals in het bestemmingsplan. Op ruimtelijke plannen/regels op de kaart is het ontwerp bestemmingsplan op de locatie van Bildtweg 4 te Eastermar terug te vinden.

Opmerking zienswijze 1 - Direct belanghebbende

De indiener geeft aan dat hij als bewoner direct naast het betreffende perceel niet meegenomen is in de plannen van de initiatiefnemer terwijl dit volgens hem wel in het bestemmingsplan beweerd. In het bestemmingsplan staat dat de burens het te bouwen huis niet kunnen zien vanaf hun erf en dat zij daarom niet geïnformeerd hoeven te worden over de plannen. De indiener zegt dat deze bewering 'pertinent onjuist' is en dat er zelfs in het directe uitzicht gebouwd gaat worden.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt aangehaald dat de dichtstbijzijnde woning van derden zich om een afstand van ruim 50 meter bevindt van het plangebied en dat er vanuit de woning vanaf het erf geen zicht is op de nieuw te bouwen woning. Nagerekend komt dit uit op bijna 80 meter. De belanghebbende heeft in de huidige situatie ook gewoon zicht op agrarische bebouwing welke notabene verder het landschap in gebouwd is.

Ruimtelijk gezien zal de sloop van deze bebouwing en de bouw van een woning een aanzienlijke verbetering voor het landschap zijn en een verbetering van het aanzicht. Daarnaast zal door middel van een landschappelijke inpassing een deel van de huidige houtwallen aanwezig blijven.

Hiervoor is een voorwaardelijke bepaling in de Bopa opgenomen. Deze zullen ook (deels) het zicht ontnemen van de nieuw te bouwen woning.

Opmerking zienswijze 1 - Sloop voor nieuwbouw

De indiener is van mening dat er niet aan de rood-voor-rood regeling wordt voldaan omdat volgens de "Om de kwaliteit fan de romte" Streekplan Fryslan 2007 ten minste 1500m² aan gebouwen gesloopt moet worden en dat dit hier niet het geval is. Daarbij zegt de indiener dat de te slopen gebouwen op een ander perceel staan dan het perceel waar de initiatiefnemer een huis op wil bouwen. Hij wijst erop dat de afbraak van de kapschuur van ca. 400 m² en de stal al plaatsvindt en dat mogelijk de kapschuur van ca. 400 m² elders weer zal worden opgebouwd in de nabije omgeving. Dit alles zonder rechtsgeldige omgevingsvergunning. Volgens de indiener kunnen de te slopen oppervlakten van ca. 400 m² en 960 m² daarom niet meer worden gerekend in de benodigde m² sloop voor nieuwbouw.

Reactie gemeente

De indiener spreekt in de zienswijze over het Streekplan Fryslan 2007 'om de kwaliteit fan de romte' en dat er minimaal 1500m² gesloopt moet worden om nieuwbouw mogelijk te maken. Voor de sloopregeling ruimte-voor-ruimte (of rood-voor-rood) gaan wij echter uit van de Verordening Romte 2014. In artikel 1.6 'Ruimte-voor-ruimte voor sloop beeldverstorende bebouwing' staat vastgelegd dat er minimaal 1000m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf gesloopt moet worden om de bouw van maximaal 1 nieuwe woning in het landelijk gebied mogelijk te maken. In het huidige ontwerp wordt er 1290m² gesloopt. Dit is voldoende om gebruik te maken van de ruimte voor-ruimte (rood-voor-rood) regeling.

Opmerking zienswijze 1 - Bereikbaarheid hulpdiensten

De indiener denkt dat de eventuele nieuw te bouwen woning onbereikbaar is voor hulpdiensten omdat er te smalle, bochtige en een te laag toelaatbare asdruk van de doodlopende Bildtweg is. Hij refereert hiervoor naar het Bouwbesluit 2012 en de richtlijnen van brandweer Nederland. Hierdoor zouden er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden op de Bildtweg.

Reactie gemeente

Om deze opmerking te beantwoorden is er contact opgenomen met Brandweer Fryslân. Zij geven aan dat hun uitgangspunt voor bereikbaarheid is dat zij bij voorkeur een plangebied via minimaal twee wegen kunnen benaderen zodat zij bij een stremming het gebied altijd nog kunnen bereiken via een andere route. Nou is nu het geval dat er in dit plangebied maar één aanrijroute aanwezig is. Brandweer Fryslân zien echter niet dat dit een direct knelpunt op zal leveren. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het van belang is dat er geen voertuigen in de berm geparkeerd worden en dat stremmingen met de brandweer worden gecommuniceerd.

Verder voorzien zij que breedte, bochten en asdruk geen knelpunten. Hierbij refereren ze naar dat vuilniswagens ook gebruik maken van de betreffende weg en dat deze qua afmetingen vergelijkbaar zijn met brandweerwagens. Verder is het van belang dat er aan het eind van een doodlopende weg een keermogelijkheid is. In dit geval kan in het plangebied gekeerd worden

Opmerking zienswijze 1 - Verkeer Bildtweg

De indiener is van mening dat er incorrecte aannames zijn gemaakt over de verwachte afname van geur, geluid, luchtvervuiling, en verkeer (o.a. veevoertransport en melktransport) door het verdwijnen van de agrarische bestemming. De agrarische functie is volgens hem alleen nog maar op papier aanwezig. In de praktijk zou er al jaren geen enkele agrarische activiteiten door de initiatiefnemer worden uitgevoerd. Daarnaast vermoedt de heer Feddema juist een toename van het verkeer door de bouw van een extra woning en geeft hij aan dat de Bildtweg ongeschikt is

hiervoor omdat de weg te smal is. Hierdoor zou het passeren van voertuigen niet mogelijk zijn en zelfs gevaarlijk vanwege het instortingsgevaar van de bermen.

Reactie gemeente

Een bestemmingswijziging is een mooie kans om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Een woonfunctie heeft namelijk een lagere zogenoemde 'verkeersgeneratie' dan de agrarische bedrijfsfunctie waar eerder sprake van was. Zolang de huidige agrarische bestemming blijft bestaan, blijft de mogelijkheid aanwezig dat er (zwaar) agrarisch verkeersbewegingen plaatsvinden. Het is daarom dus juist passend dat de agrarische bestemming gewijzigd zal worden in wonen als de agrarische bestemming alleen nog maar op papier aanwezig is.

Daarnaast is de hoeveelheid verkeersbewegingen die de woningen aan het einde van de Bildtweg produceren passend binnen de grenzen van wat acceptabel is voor dit type ETW (Erftoegangsweg) buiten de bebouwde kom van 3,5 meter breed.

Opmerking zienswijze 1 - Wet natuurbescherming en natuurtoets:

Volgens de indiener wordt er in de natuurtoets onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden en de landschappelijke waarden ter plaatse. Hij verwijst naar het feit dat de gemeente Tytsjerksteradiel zich aan het zorgvuldigheidsprincipe moeten houden en dan de dat gemeente de ecologische quickscan zorgvuldig dient te toetsen op juistheid en volledigheid.

Reactie gemeente

De landschappelijke inpassing en quickscan zijn intern gecontroleerd door onze adviseur Natuur & Landschapsontwikkeling. Naar aanleiding van de ons toegestuurde QuickScan analyse is er nog extra informatie opgevraagd met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van de Kerkuil op de locatie van het plan. De toelichting met betrekking tot de kerkuil is aangevuld en vervolgens is de QuickScan akkoord bevonden.

Opmerking zienswijze 1 - Stikstofuitstoot, -depositie en Aerius berekening:

De indiener geeft aan dat bij de besluitvorming rekening moet worden gehouden met diverse uitspraken van de Raad van State met betrekking tot de PAS (Programmatische aanpak stikstof) en de Aerius berekening. Hij stelt dat er op basis hiervan nu geen vergunningen kunnen worden verleend.

Reactie gemeente

Met AERIUS-berekeningen is aangetoond dat de emissies afkomstig van het initiatief (zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase) niet zorgen voor significante gevolgen voor een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Daarmee is aangetoond dat er geen vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming (op 1 januari 2024 beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet, aanvullingsspoor natuur).

Na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is het PAS komen te vervallen. Naderhand zijn een tal rechtelijke uitspraken gedaan waarna het beoordelingskader meerdere keren is gewijzigd. Op het moment van toetsen geldt voor alle projecten waarbij sprake is van stikstofemissies een beoordelingsplicht. Aan deze beoordelingsplicht is met het uitvoeren van de AERIUS-berekeningen en bijbehorende toelichting voldaan.

Opmerking zienswijze 1 - Gevolgde procedure

De indiener geeft aan dat hij op het moment van het schrijven van de zienswijze de ingediende aanvraag voor het bestemmingsplan nog niet heeft mogen ontvangen. Deze aanvraag noemt meneer 'fase 1'. Hij stelt dat, omdat hij de aanvraag nog niet in heeft kunnen zien, het voor hem niet mogelijk is om een volledige zienswijze in te dienen voor 8 februari 2024.

De indiener refereert vervolgens naar een “onvolledige aanvraag” dat is ingediend en bekendgemaakt in het gemeenteblad van 10 januari 2024 nr. 143552 voor de bouwvergunning, welke hij ‘fase 2’ noemt. Hij verzoekt onze gemeente om deze (volgens hem) onvolledige aanvraag niet in behandeling te nemen en de termijnen voor deze procedure op te schorten of zo nodig de gehele procedure te beëindigen.

Reactie gemeente

De zienswijze van de indiener hebben wij ontvangen op 5 februari 2024. Wij hebben meneer doorverwezen naar ruimtelijke plannen om de aanvraag in te zien. Echter was het document van de aanvraag daar niet beschikbaar door een uploadfout. Op dinsdag 6 februari hebben wij het principeverzoek en -besluit opgestuurd via de Frontoffice. Dit betekent dat meneer nog enkel dagen de tijd had om zijn zienswijzen te wijzigen indien hij dit nodig vond. Aangezien wij niks hebben ontvangen, zijn wij ervan uitgegaan dat de aanvullende gegevens geen redenen hebben gegeven om de zienswijze aan te vullen.

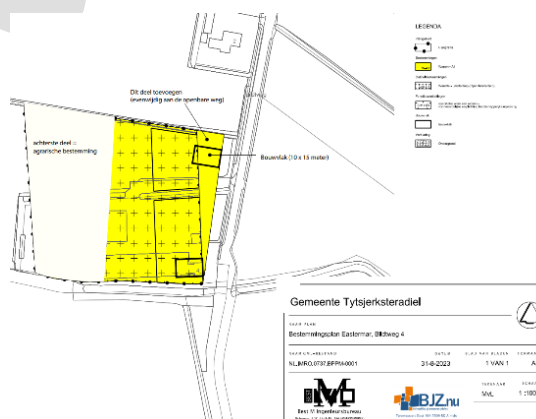
In het gemeenteblad is alleen gepubliceerd dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is aangevraagd. Deze aanvraag omgevingsvergunning staat los van de algehele procedure omtrent te bestemmingswijziging. Deze aanvraag is overigens geweigerd, aangezien deze niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan, maar ook niet binnen het ontwerp-bestemmingsplan.

Opmerking zienswijze 2 - Verlenging van het bouwvlak.

De indiener pleit voor een verlenging van het bouwvlak waardoor een woning evenwijdig aan de noordelijke erfgrens inclusief overkapping van +/- 24 meter mogelijk is. De bezwaarmaker geeft aan dat deze specifieke locatie met lange perceellijnen en boomwallen in dezelfde lengterichting vraagt om woningen die lang, slank en niet te hoog zijn. De bezwaarmaker ziet op deze grote kavel een ruime levensloopbestendige woning (alles op 1 bouwlaag) maar vindt dat 20 meter te beperkt is.

Reactie gemeente

Als gemeente zijn wij er juist voor om het huidige bouwvlak te verkleinen en (eventueel) te verplaatsen. Dit ook naar aanleiding van advies van de provincie. Zij vinden het huidige plan een goede aanzet om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Echter is dit beter te bewerkstelligen als de huidige aangegeven bouwvlakken in omvang afnemen. Intern is hiernaar gekeken en een oplossing zal zijn om het noordelijke bouwvlak weg te halen en de zuidelijke op te splitsen. Beide bouwvlakken krijgen dan een afmeting van 10x15 (zie afbeelding). Gelet op deze afmetingen zouden er voldoende mogelijkheden moeten zijn om een levensloopbestendige woning te realiseren.



Opmerking zienswijze 2 - Vrijheid in nokrichting.

De indiener vraagt om het toepassen van twee verschillende nokrichtingen in plaats van woning en schuur. Zij stellen voor om de woning evenwijdig aan de noordelijke- en de schuur aan de zuidelijke perceelgrens te plaatsen. Hierdoor gaan zowel de woning als de schuur een relatie aan met de richting van de aanwezige sloot en boomwallen waardoor het geheel beter opgaat in het coulisselandschap. Door voldoende ruimte te laten tussen woning en schuur zal ook de openheid gewaarborgd blijven.

Reactie gemeente

De gemeente staat positief tegenover dit idee maar zal de twee verschillende nokrichtingen niet verplicht voorschrijven. Het staat de initiatiefnemer echter wel vrij om dit idee aan te dragen. Voor de bouw van de woning zal alleen rekening gehouden moeten worden met de 'welstandscriteria'. Deze kunnen geraadpleegd worden op de gemeentelijke website (<https://www.t-diel.nl/welstandsnotatytstjerksteradiel>). De welstandscriteria zijn bepalend voor hoe de woning eruit komt te zien. De woning bouwen met twee verschillende richtingen wordt niet uitgesloten door de criteria voor dit gebied. Het staat de architect van de woning vrij om te kijken welke criteria aandragen kunnen worden voor de gewenste vormgeving. De "spelregels" hiervoor kunnen voor deze locatie niet worden aangepast. Vervolgens zal het plan voorgelegd moeten worden aan de welstandscommissie. Die zal toetsen of de vormgeving voldoet aan de welstandscriteria die voor deze locatie van toepassing zijn en of de vormgeving past binnen de omgeving.

Opmerking zienswijze 3 - Archeologie

De indiener geeft aan de omvang van de bestemmingswijziging moet worden aangemerkt als ingreep van meer dan 5000m². Dit betekent dat onderzoek aan de orde is. Echter geven zij hierbij aan dat de initiatiefnemer gemotiveerd gebruik kan maken van de afwijking in artikel 2.2.1, tweede lid van de Verordening Romte. Hierbij moet dan nauwkeurig beschreven worden welke ingrepen daadwerkelijk plaatsvinden. O.a. de sloop van bebouwing, het aanleggen van leidingen en het aanbrengen van nieuwe beplanting moet hierin meegenomen worden. Verder is het dan nodig een dubbelbestemming op de gronden te leggen om de verwachtingswaarden ook in de toekomst adequaat te beschermen.

Reactie gemeente:

Wij zijn het ermee eens dat de motivering voor de afwijking in artikel 2.2.1 aan het bestemmingsplan toegevoegd moet worden. Het bestemmingsplan is puur en alleen gericht op het wijzigen van het gebruik en het toevoegen van een bouwvlak. Hiervoor zal voor dit onderdeel van het proces geen onderzoek nodig zijn. Daarnaast kunnen wij ons ook vinden in de toevoeging van een dubbelbestemming zodat de bescherming goed geborgd zal zijn, mocht er iets blijken bij de bouw van de extra woning. Deze dubbelbestemming zal dan ook meegenomen moeten worden in de regels.

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van deze toevoeging en zal dit als voorwaarde mee moeten nemen voor de vaststelling.

Opmerking zienswijze 3 - Ruimtelijke kwaliteit

De indiener is van mening dat hier sprake is van een goede aanzet om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren zoals als voorwaarde wordt gesteld in artikel 1.6.1, onder b van de Verordening Romte. Zij vinden dit echter nog niet voldoende en zien dit plan als een mooie kans om de kwaliteit terug te geven aan het landschap. Provincie Fryslân vindt een geringere diepte voor het woonperceel afdoende en vraagt de initiatiefnemer om het bouwperceel kleiner te maken conform de bij het ontwerp behorende schets met de landschappelijke inpassing. Voor de rest van het perceel vinden zij een agrarische bestemming passend.

Opmerking zienswijze 3 - Omvang woning

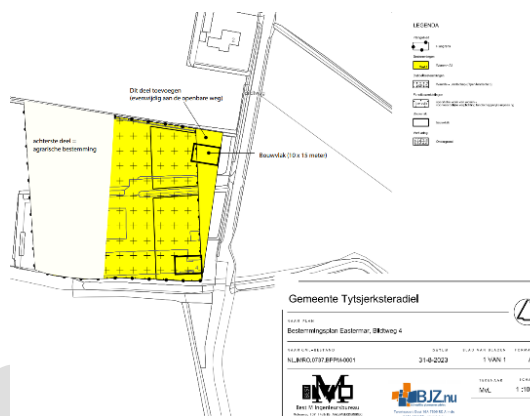
Uw intentie is om voor de nieuwe woning, inclusief bijgebouwen, een maximale oppervlakte van 300 m² aan te houden. Dit is onzes inziens echter nog niet goed geregeld in het plan. Er zijn twee grote bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Per bouwvlak mag een woning worden gebouwd. In de regels is geen maximale oppervlakte opgenomen. Dit is conform de systematiek van het plan buitengebied. Alleen zijn in dit geval te grote bouwvlakken op de kaart gezet. Overige woningen in het landelijk gebied zijn voorzien van kleine bouwvlakken en dan is het stellen van een maximale maat niet

nodig. Wij stellen voor dat u de omvang van de bebouwing in de regels alsnog beperkt tot 300 m².

Reactie gemeente op bovenstaande twee opmerkingen

Wij zijn het met de provincie eens om het huidige bouwvlakken te verkleinen. Daarbij zouden wij deze ook graag willen verplaatsen.

Intern is de kwestie wat betreft de bouwvlakken opnieuw bekeken. Stedenbouwkundig is het verkleinen van beide bouwvlakken wenselijk. Deze zullen dan een afmeting van 10x15 krijgen, conform ons gemeentelijk beleid voor het buitengebied. Daarbij willen wij ook aan de initiatiefnemer meegeven dat het huidige bestemmingsvlak 'wonen' ook verkleind kan worden. Wij zien nu de nut en noodzaak van een oppervlakte van deze omvang niet in. Daarnaast is dit een positieve ontwikkeling gezien de contour van de gasleiding (en propaantank) die langs het plangebied loopt. Het perceel ligt geheel binnen deze contour. Dit is intern en extern beoordeeld en wordt beschouwd als zijnde een aanvaardbare situatie. Echter, hoe verder er van de buisleiding en propaantank gebouwd gaat worden, hoe beter.



Stedenbouwkundig is er ook een optie aangeboden om het bouwvlak van de 2^e nog te bouwen woning parallel aan de Bildtweg komt te liggen. De bijgevoegde verbeelding toont het gewenste scenario aan.

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van de bovengenoemde wijzigingen. Dit zal ook een voorwaarde zijn voor de vaststelling. Hiermee wordt tegelijkertijd ook de kwestie omtrent de omvang van de woning meegenomen, aangezien de omvang van het hoofdgebouw beperkt blijft tot het kleinere bouwvlak en er verder de normale regels conform het buitengebied van toepassing zijn.

Opmerking zienswijze 3 - Borging landschappelijke inpassing

Provincie Fryslân wil graag dat het landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de planregels wordt gevoegd en dat hierin naar de planregels wordt verwezen. De borging van de landschappelijke inpassing is geregeld met een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Er wordt nu echter alleen in het algemeen verwezen naar het aanleggen en in standhouden van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de toelichting.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer zal hiervan op de hoogte worden gebracht en zal dit ook als voorwaarde mee moeten nemen in het bestemmingsplan voor de vaststelling.

Opmerking zienswijze 3 – Bodem

Het bijgevoegde bodemonderzoek heeft alleen betrekking op het deel van het bouwperceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd. Wij adviseren u om in overleg met de FUMO te beoordelen of aanvullend bodemonderzoek aan de orde is.

Reactie gemeente

Het bodemonderzoek is opnieuw bekeken door onze collega's van bodem. Hierin wordt geconcludeerd dat de locatie als onverdacht is beoordeeld. Alsnog is er een verkennend

bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten is er geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen.

De mengmonsters van de bovengrond worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar). Het mengmonster van de ondergrond wordt beoordeeld als klasse Industrie. Deze vrijkomende grond mag alleen worden toegepast op een locatie met een bodemkwaliteitsklasse industrie. In de gemeente Tytsjerksteradiel zijn geen locaties waar dergelijke grond op basis van de bodemkwaliteitskaart mag worden toegepast en dient de grond naar een erkende verwerker te worden afgevoerd. Als de ondergrond wordt ontgraven en wordt afgevoerd, is voor de vrijkomende grond uit de ondergrond een partijkeuring (conform AP04) nodig.

CONCEPT