

**AANTEKENEN**

Gemeenteraad van Súdwest-Fryslân,
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Datum : 18 januari 2019
Onze referentie : 181824
Uw referentie : NL.IMRO.1900.2018zuidBPwarnsat-ontw
Betreft : Zienswijze bestemmingsplan Warns – 2^e Fase Ats Bonninghawei
E-mail : dekamper@anker.nl
Telefoonnummer : 050 520 99 22

Geachte mevrouw/heer,

Bij publicatie in het gemeenteblad¹ heeft u bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Warns – 2^e Fase Ats Bonninghawei, Súdwest-Fryslân ter inzage ligt vanaf 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019. Tijdens de bovengenoemde inzageperiode kan iedereen schriftelijk zijn zienswijze indienen. Van de geboden mogelijkheid maken wij bij deze gebruik namens [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te Warns.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting op het bestemmingplan lezen wij dat de ladder voor duurzame verstedelijking is overgeslagen omdat minder dan 12 woningen worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit te kort door de bocht is.

In de uitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State lezen wij: "Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf))."²

De behoefte moet dan ook gewoon onderzocht zijn. Een onderzoek naar de plaatselijke behoefte aan woningen wordt in het geval van dit bestemmingplan echter node gemist. Cliënten vrezen ook feitelijk dat de woningen gevuld zullen worden met mensen die ook elders in bestaand stedelijk gebied ook heel goed gehuisvest hadden kunnen worden.

¹ Gemeenteblad 2018 nr. 268171, 13 december 2018.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28 juni 2017, rechtsoverweging 4 e.v. ECLI:NL:RVS:2017:1724, Zaaknummer 201608869/1/R3.

Plaatselijk Belang en Gemeente willen dat er levensloopbestendig gebouwd wordt. Daarnaast geven ze de voorkeur aan starterswoningen. In de nieuwbouwplannen wordt slechts één twee-onder-een kapwoning gebouwd. Dit zouden misschien levensloopbestendige of starterswoningen kunnen worden. De andere acht woningen liggen op veel te grote en dus te dure kavels. Onwerkbaar voor senioren, onbetaalbaar voor starters.

Beleid

Warns is een lintdorp met veel onbebouwde stukken en doorkijkjes de landerijen in. Volgens beleidsplannen van Plaatselijk Belang en de Gemeente moet dit ook zo blijven. Door de nieuwbouw worden de zichtlijnen aldaar echter nogal beperkt. Daarnaast krijgt het lintdorp Warns eigenlijk het begin van een dorpskom.

In de Visie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Súdwest-Fryslân wordt het volgende over de smalle rug van (juiste ook) Warns gezegd: "De Friese esstructuren (of gaasten) in dit gebied onderscheiden zich van overige soortgelijke structuren in Nederland. Deze voormalige kleinschalige akkercomplexen, met een dikkere voedselrijke bovengrond, liggen veelal op de hoogste delen van de stuwwallen. Kenmerkend en bijzonder is de bolle ligging en het open karakter van de essen in samenhang met de bebouwing langs of om de es. Hemelum, Scharl, Warns en Koudum worden beschouwd als esdorp. Vooral de bebouwde smalle ruggen van Koudum en Warns zijn kenmerkend."³ In de toelichting op het bestemmingplan wordt dit op zich ook voorzichtig erkend: "Belangrijke punten zijn de zichtlijnen en doorzichten naar het open agrarisch landschap belangrijk."⁴

Wanneer wij naar de vertaling van de te beschermen zichtlijnen op de verbeelding in de toelichting kijken, dan zien wij dat slechts één zichtlijn vanaf de Buorren ('t Sou) wordt aangehouden, dit is tussen Buorren 51 en 53 en betreft het huidige voetpad. Voor Buorren 39 en 41 wordt het uitzicht achter de woning verder verslechterd. Vanaf Buorren 43 worden in zuidelijke richting alle doorkijken in oostelijke richting weggenomen.

Het eerste plandeel van de Ats Bonninghawei heeft ook reeds een dergelijk effect, zij het dat de Johannes de Dooperkerk en de nieuwe school (Multifunctionele accommodatie Warns) doorkijk vanaf de Buorren in oostelijke richting onmogelijk maken. Uit de toelichting blijkt ook dat dit wel is gezien: "Vanaf de Himmelumerdyk valt het zicht op de geprojecteerde woningen grotendeels weg achter de eind jaren '90 gerealiseerde woningbouw aan de Ats Bonninghawei."⁵ Over het zicht vanuit de westelijke richting wordt met geen woord gerept, dat lijkt geen toeval.

Wij menen dat de gemeenteraad niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom hij in dit opzicht is afgeweken van de door hem gehanteerde uitgangspunten van zichtlijnen en doorzichten naar het open agrarisch landschap. Door de omschrijving in de ruimtelijke visie mag aangenomen worden dat deze vorm van "tweedelijns bebouwing" ruimtelijk gezien juist als onwenselijk wordt beschouwd. De uitbreiding is onzes inziens dan ook tot stand gekomen in strijd met de bij het besluit te betrachten zorgvuldigheid.⁶

Graag brengen wij de bijlage onder de aandacht. In het gepresenteerde alternatieve plan wordt het verlies van doorkijken naar het achterland tot het minimum beperkt. Ook is er zoals u kunt zien een t-splitsing minder nodig en minder wegdek. Het wandelpad blijft in de huidige vorm behouden en er is gedacht aan een speciale voorziening voor de infiltratie van hemelwater.

³ Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân, 'Mei soarch foar ús lânskip', pagina 32.

⁴ Súdwest Fryslân, bestemmingsplan 2e Fase Ats Bonninghawei Warns, Rho adviseurs voor leefruimte 20180552, pagina 21.

⁵ Toelichting '§ 2.3 Landschappelijke inpassing'.

⁶ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 23 augustus 2017, rechtsoverweging 11.2, Zaaknummer 201609625/1/R1, ECLI:NL:RVS:2017:2267.

Ongemoeid?

Voorts stelt de toelichting: "De geprojecteerde woningen liggen op de stuwwal en laten daarbij de daarvoor gelegen glooiing naar het lagergelegen gebied ongemoeid." Wij kunnen dit niet volgen. Het oostelijke gedeelte van het voetpad is het laagste gedeelte van het plangebied, ongeveer 2.30 á 2.40 meter boven NAP.⁷

Rondom Het Sein is het peil lager dan 1 meter boven NAP. De tuinen aan de Buorren halen de drieënhalve meter boven NAP nog niet, terwijl het westelijke gedeelte van het plangebied zelfs iets hoger ligt. Er loopt feitelijk juist een glooiing door het plangebied. Bij ongewijzigd maaiveld kan er een verschil van ongeveer een meter hoogte ontstaan tussen de meest oostelijke en meest westelijke woning.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt een bouwhoogte van niet meer dan 9 meter.⁸ Er mag dus ruim hoger gebouwd worden van de huidige bebouwing aan de Buorren. Aan de oostkant kan een woning 1 meter lager liggen, maar dan steekt die woning bij volledig benutten van de maximale nokhoogte nog ruimschoots boven de bestaand woningen uit.

Simpel gezegd, de conclusie kan slechts zijn dat de nieuwe woningen vanwege de ligging en de hoogte feitelijk in het zicht staan. De hoogte van het maaiveld in combinatie met de toegestane bouwhoogte brengt die omstandigheid onherroepelijk met zich.

Verkeer

In § 2.4 van de toelichting wordt gesteld dat de nieuwe t-splitsing geen gevolgen zou hebben voor de verkeersveiligheid: "Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid." Gelet op het feit dat geen enkel verkeersonderzoek geëntameerd is, is de conclusie dat het plan geen belemmering zou vormen voor de verkeersveiligheid onjuist, althans ontoereikend gemotiveerd. De doorgaande weg die volgens de plannen zou uitkomen op de Buorren, maakt door de voorrangsituatie die ontstaat een onveiligere situatie.

Het bestaande wandelpad, dat door voor dorpelingen gebruikt wordt, verandert in een trottoir. Zo'n 120 omwonenden hebben een petitie getekend voor het behoud van 'landelijk wandelen'. Wandelen op een trottoir naast een weg door een nieuwbouwwijk, is iets geheel anders dan 'landelijk wandelen'.

Conclusie

In het geval van uitvoering van de 2^e fase van Ats Bonninghawei wordt dan ook op ingrijpende wijze afstand genomen van het gemeentelijke beleid. Wij concluderen strijdigheid met het beleid (van de gemeenteraad). Dit terwijl een bestuursorgaan in beginsel ertoe gehouden is het eigen beleid te volgen.

Verzoek

Wij verzoeken onze zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan 2e Fase Ats Bonninghawei Warns in te trekken.

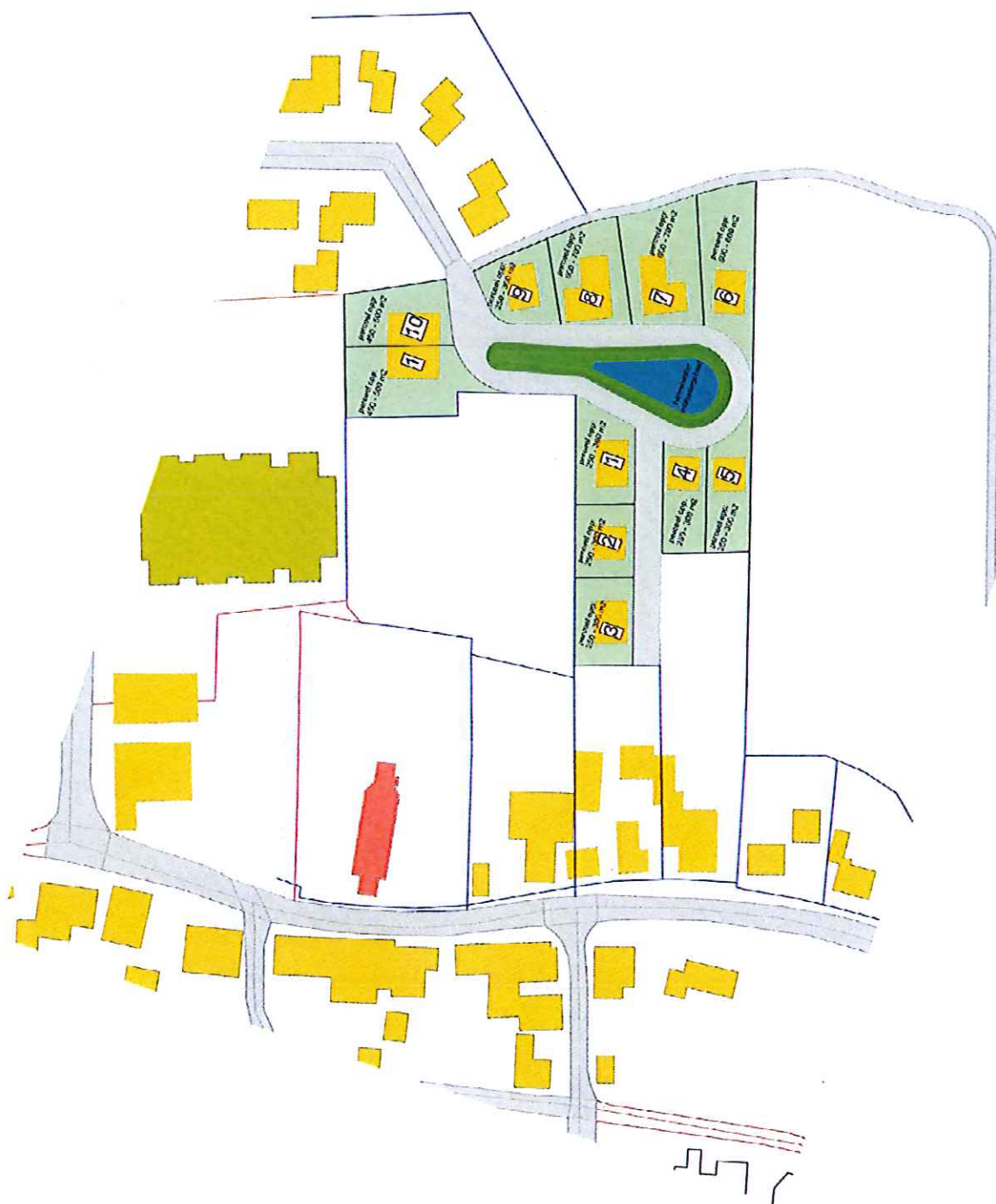
Met vriendelijke groet,
Anker Rechtshulp b.v.

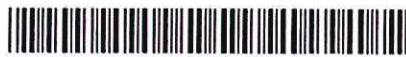


mr. R. de Kamper

⁷ <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>.

⁸ Planregels, Artikel 7.2.1 'Hoofdgebouwen' sub I.





119.001686

ONTVANGEN 22 JAN 2019

Gemeenteraad van Súdwest-Fryslân,
t.a.v. afdeling Bezwaarschriften
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Warns 19-01-2019

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan Warns – 2^e Fase Ats Bonninghawei

Het planidentificatie nummer: NL.IMRO.1900.2018zuidBPwarnsat-ontw

Namens:

[Redacted]

6 personen

Contactpersoon:

[Redacted] Warns: [Redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bij publicatie in het gemeenteblad heeft u bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Warns – 2^e Fase Ats Bonninghawei, Súdwest-Fryslân ter inzage ligt vanaf 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019. Wij maken graag gebruik van deze periode om bezwaar in te dienen en onze zienswijze toe te lichten.

We zijn over de bouwplannen in gesprek geweest met de plannenmakers Agricola en Jongstra maar helaas heeft dat geen enkele tegemoetkoming aan onze bezwaren opgeleverd.

Woningen

Plaatselijk Belang en Gemeente willen dat er levensloopbestendig gebouwd wordt. Daarnaast geven ze de voorkeur aan starterswoningen. In de nieuwbouwplannen wordt slechts één twee-onder-een kapwoning gebouwd. Dit zouden misschien levensloopbestendige of starterswoningen kunnen worden. De andere acht woningen liggen op veel te grote en dus te dure kavels. Onwerkbaar voor senioren, onbetaalbaar voor starters. Het plan nu komt volgens ons de doorstroming niet ten goede en is er een ander plan nodig. Hierbij toegevoegd de tekening van een plan dat Warns wel ten goede komt.

Beleid

Warns is een lintdorp met veel onbebouwde stukken en doorkijkjes de landerijen in. Volgens beleidsplannen van Plaatselijk Belang en de Gemeente moet dit ook zo blijven. Door de nieuwbouw worden de zichtlijnen aldaar echter nogal beperkt. Daarnaast krijgt het lintdorp Warns eigenlijk het begin van een dorpskom.

Ook vanaf veraf naar het dorp toe zal er weer een doorkijk worden ontnomen door de geplande nieuwbouw ook omdat de eventueel geplande nieuwbouw op een wat hoger gelegen deel van Warns komt (stuwwal). Dat de zichtlijnen bewaard blijven omdat de nieuwbouw ruim is opgezet, lijkt ons een vorm van wensdenken.

Verkeer

Wij vragen ons af of er is gekeken naar de verkeersveiligheid van de geplande aansluiting van de Ats Bonninghawei op de Buorren. De doorgang van de geplande weg is erg smal en daarom zal het overzicht op deze kruising slecht zijn. De doorgaande weg die volgens de plannen zou uitkomen op de Buorren, is volgens ons niet nodig en zorgt voor een onveilige voorrangssituatie. Wij zijn van mening dat deze aansluiting niet voldoende onderzocht is, want dan zou blijken dat het verkeer gewoon via Himmelerdyk Warns in en uit kan rijden.

Wandelpad

Het bestaande wandelpad, dat door vele Warnsers gebruikt wordt, verandert in een trottoir. Zo'n 120 direct omwonenden hebben een petitie getekend voor het behoud van het wandelpad. Graag willen wij dat het bestaande wandelpad, het enige in Warns, blijft zoals het is. De behoefte eraan blijkt groot. Wandelen op een trottoir naast een asfaltweg door een nieuwbouwwijk, is iets geheel anders dan 'landelijk wandelen'.

De handtekeningen hierbij toegevoegd met naam en adres zodat wel duidelijk is dat het om 120 belanghebbenden gaat.

Conclusie

Wij zien in het geplande nieuwbouw project veel meer nadelen als voordelen. We zien daarom graag dat het plan 2^e fase Ats Bonninghawei ingetrokken wordt.

We hebben een eigen plan gemaakt (zie tekening in de bijlage). In ons plan worden wel woningen gebouwd maar op kleinere kavels, zodat senioren de mogelijkheid hebben om door te stromen en het aantrekkelijk is voor starters om een woning te kopen in Warns. Er komt geen doorgaande weg maar een hofje rond een onderhoudsarm hemelwaterinfiltratiegebied, zodat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Het wandelpad kan in ons plan behouden blijven zoals het er nu ligt.

We wachten uw berichtgeving af.

Mocht u het nodig vinden, dan lichten wij ons plan graag verder toe.

Hoogachtend,

 Warns



Alternatief plan Ats Bonnihawel