

Reactienota zienswijzen ex artikel 3.8 Wro Ontwerpbestemmingsplan Warns – 2^e Fase Ats Bonninghawei

vastgesteld door B&W d.d.: 26 februari 2019
naam bestemmingsplan: Warns - 2^e Fase Ats Bonninghawei
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2018zuidBPwarnsat-ontw

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING

3

- 1.1 Inhoud bestemmingsplan
- 1.2 Procedure
- 1.3 Zienswijzen en beantwoording

3
3
3

2. ZIENSWIJZEN

4

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het verlengde van de Ats Bonningawei in het gebied achter de bebouwing aan de Himmelumerdyk en de Buorren. Met het plan wordt het planologisch mogelijk gemaakt hier 10 woningen te bouwen en in verband daarmee de Ats Bonningawei door te trekken en aan te sluiten op de Buorren.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019 ter inzage gelegen.

Digitaal kon het plan worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zijn bij de gemeenteloketten van Bolsward en Sneek papieren versies ter inzage gelegd. Verder is het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan dorpsbelang Warns.

Gedurende de termijn van tervisielegging kon ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

1.3 Zienswijzen, communicatie en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn twee brieven met zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

De gemeentelijke reactie en conclusie is *cursief* weergegeven.

Hoofdstuk 2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn zijn twee brieven met zienswijzen ontvangen.

De twee brieven zijn ontvangen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen (Corsanummer)
Brief 1	Anker Rechtshulp b.v.(namens een nabijgelegen bewoner aan de Buorren)	Paterwoldseweg 812	9728 BM	Groningen	22-01-2019 (i19.001656)
Brief 2	De bewoners van 4 nabijgelegen adressen aan de Buorren + een handtekeningenlijst voor behoud van wandelpad.	Buorren ..		Warns	22-01-2019 (i19.001686)

Communicatie

De indieners van de zienswijzen is de mogelijkheid geboden over de zienswijzen nog een gesprek te voeren. Van deze mogelijkheid is op 6 februari 2019 door twee bewoners gebruik gemaakt. In dat gesprek is aangegeven hoe de procedure voor verdere behandeling van het bestemmingsplan en de zienswijzen verloopt. Ook is er gesproken over de zienswijzen en zijn over en weer argumenten uitgewisseld. Duidelijk werd dat in dat gesprek niet tot een oplossing werd gekomen.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Indiener 1

Zienswijze

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze zienswijze wordt uiteengezet dat de conclusie in paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, dat geen toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig is, te kort door de bocht is.

De behoefte moet worden onderzocht. Een onderzoek naar de plaatselijke behoefte ontbreekt. Vrees bestaat dat de woningen gevuld zullen worden met mensen die ook elders in bestaand stedelijk gebied gehuisvest hadden kunnen worden. Plaatselijk Belang en de Gemeente willen dat er levensloopbestendige woningen gebouwd worden en geven daarnaast de voorkeur aan starterswoningen. Behoudens de ene twee-onder-één-kapwoning liggen de acht andere woningen op veel te grote en dus te dure kavels. Onwerkbaar voor senioren, onbetaalbaar voor starters.

Reactie gemeente

De ontwikkeling betreft het bouwen van 10 woningen.

Op grond van het vorige bestemmingsplan (Warns-Zuid, vastgesteld 16 december 1997 en goedgekeurd 6 april 1998) en het huidige in 2013 vastgestelde en nog geldende bestemmingsplan is de bouw van 10 woningen aan de Ats Bonninghawei mogelijk. De

grond is met dat doel in de 90-er jaren door de gemeente verworven. Desondanks is het gebied de afgelopen 20 jaar niet verder ontwikkeld.

Enkele ondernemers vanuit het dorp hebben op enig moment aangegeven kansen te zien het gebied toch in ontwikkeling te nemen. Het heeft enkele jaren geduurd voordat er tot het nu voorliggende bestemmingsplan is gekomen. Het plan wordt ontwikkeld binnen het daarvoor verworven gebied. Het wijkt voor wat betreft situering en kavelgrootte af van het geldende bestemmingsplan, maar voor wat betreft het aantal te bouwen woningen niet.

Per saldo zal uiteindelijk de impact (verkeerstechnisch en ruimtelijk) van het voorliggende plan per saldo kleiner zijn dan wanneer woningbouw conform het huidige plan zou worden gerealiseerd met inbegrip van de daarop beoogde aansluitende woningbouw na toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met de realisatie van het voorliggende plan is woningbouw in het gebied namelijk afgerond.

Onlangs is een gemeentelijk woononderzoek uitgevoerd in de gemeente Súdwest-Fryslân. De gemeente is in dat onderzoek opgedeeld in meerdere deelgebieden. Warns ligt in "Deelgebied 3: Zuidwest SWF". Zowel getalsmatig als kwalitatief passen de 10 toe te voegen woningen binnen de geraamde behoefte voor deelgebied 3. Uit het woononderzoek blijkt namelijk dat er in deelgebied 3 een groter tekort aan duurdere woningen (vanaf 235.000/300.000) dan in de overige deelgebieden in onze gemeente. Het toevoegen van woningen vanaf deze prijsklasse brengt een relatief lange verhuisketen met zich mee waarvan alle woningzoekenden in dit deelgebied kunnen profiteren; dus ook starters.

Op dit moment zullen de 2 twee-onder-één-kapwoningen naar verwachting in de prijsklasse rond de € 275.000,= vallen en de 8 vrijstaande woningen in de categorie € 350.000,= á € 400.000,=. Daarmee voorzien de woningen in een actuele behoefte in Deelgebied 3. Op basis van het woononderzoek 2018 kan bovendien worden gesteld dat de woningen een duurzame toevoeging op de woningvoorraad vormen. Daarnaast bieden de bouwregels van het bestemmingsplan meer dan voldoende mogelijkheid deze woningen levensloopbestendig te bouwen (slaapkamer en natte cel op de begane grond). Overigens worden de woningen gasloos gebouwd en moeten ze voldoen aan de eisen uit het in Nederland geldende Bouwbesluit. Hiermee voldoen ze aan de landelijk gestelde duurzaamheidseisen.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan kan worden aangevuld met de hiervoor vermelde tekst over het gemeentelijk woononderzoek. Dit leidt echter niet tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze

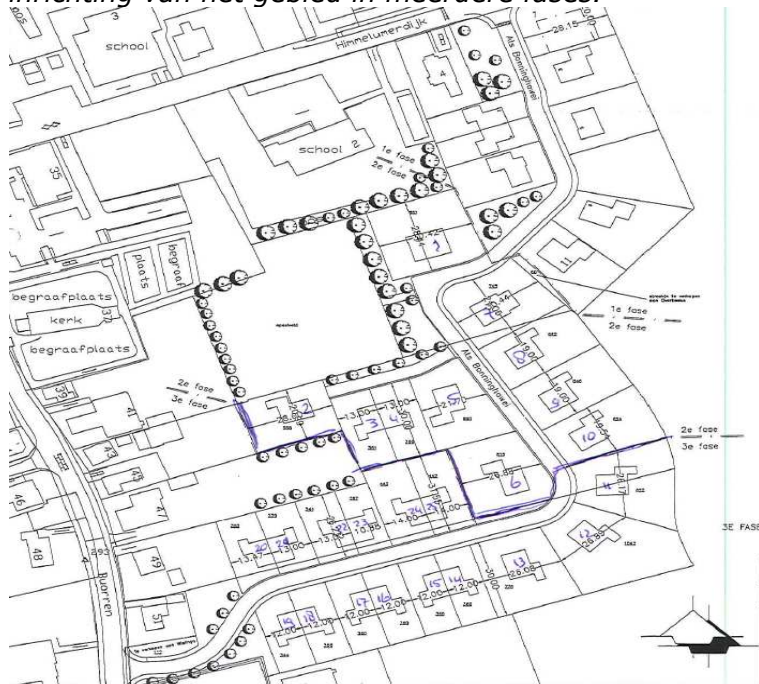
2. Beleid

Warns is een lintdorp met veel onbebouwde stukken en doorkijkjes de landerijen in. Volgens beleidsplannen van Plaatselijke Belang en de gemeente moet dit zo blijven. Als gevolg van dit plan verslechteren/verdwijnen zichtlijnen en doorkijken naar het open agrarisch gebied en wordt dit eigenlijk het begin van een dorpskom. Slechts één zichtlijn wordt behouden tussen Buorren 51 en 53. Dit strookt niet met de Visie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en het beleidsplan van Plaatselijk Belang.

Bij de zienswijze is een bijlage gevoegd met een alternatief plan waarbij het verlies van doorkijken tot een minimum wordt beperkt, een t-splitsing minder en minder wegdek nodig is, het wandelpad in huidige vorm blijft behouden en een speciale voorziening voor infiltratie van hemelwater is opgenomen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft in de 90-er jaren hier grond verworven om woningbouw te kunnen realiseren. In de praktijk wordt de invulling van zo'n gebied over meerdere jaren uitgespreid. Zo ook hier. In 1998 is een verkavelingsschets opgesteld met een mogelijke inrichting van het gebied in meerdere fases.



Figuur: Mogelijke verkavelingsschets voor toe te passen wijzigingsbevoegdheid

Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan in 2013 is hiermee wederom rekening gehouden. De gemeenteraad heeft hiervoor in het bestemmingsplan in artikel 4.5.c. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het college B&W kan regelen dat deze woningbouw gefaseerd kan worden gerealiseerd.

Niet ontkend kan worden dat als er woningbouw aan een kern wordt toegevoegd wordt, dit inbreuk doet op de situatie ter plaatste. Het is dan ook begrijpelijk en logisch dat direct omwonenden hiertegen vaak in het geweer komen.

In dit geval verdwijnt een deel van het open agrarische landschap met zichtlijnen en doorkijkjes naar dat gebied. Ook wordt er afgeweken van de hoofdzakelijke lintstructuur van Warns. In deze situatie is het dan ook van belang één en ander zorgvuldig in te passen en zoveel mogelijk aan te sluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Bij de voorbereiding en uitwerking van het nu aan de orde is specifiek aandacht besteed aan de bestaande structuur van Warns en zichtlijnen en doorkijken naar het open agrarisch gebied (zie paragraaf 2.2 en 2.3 van de toelichting bestemmingsplan). Op de volgende afbeeldingen wordt met rode pijlen inzichtelijk gemaakt waar in de nieuwe situatie zichtlijnen / doorkijken naar het achterliggende open gebied blijven.

Geldende bestemmingsplan Warns

Ontwerpbestemmingsplan 2^e Fase Ats Bonninghawei



In de situatie waarbij op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan woningbouw zou worden gerealiseerd, in combinatie met mogelijk daarop aansluitende woningbouw na toepassing van de in het nog geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zou de impact/inbreuk op mogelijke zichtlijnen groter zou zijn geweest.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan vervalt de wijzigingsbevoegdheid en de mogelijkheid om hier nog meer woningen te bouwen. Met het nu aan de orde zijnde plan is juist door knikken in de straat aan te brengen meer ruimte gecreëerd voor zichtlijnen en doorkijken waardoor er voor het plangebied een verantwoorde afronding ontstaat.

Alternatief plan

Bij zienswijze is een schets van een alternatief plan aangeleverd. Dit alternatieve plan ligt niet ter beoordeling voor. Maar toch volgt hier een reactie.

Als het plan zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven niet doorgaat, maar het alternatieve plan uitgangspunt zou worden (wat niet zo is) is het niet uit te sluiten dat er op enig moment het nog mogelijk blijft de wijzigingsbevoegdheid toe te passen en de volgende (ooit beoogde) fase, met aansluiting op de Buorren in de toekomst te realiseren. In die situatie zijn er minder zichtlijnen dan het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De woningbouw zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wordt dat op een zeer verantwoorde wijze ingepast.

Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven het plan zoals nu nog geldt en het alternatieve plan dat is aangeleverd niet in ontwikkeling te willen nemen. Dit heeft mede te maken met het feit dat in het huidige en alternatieve plan geen rekening gehouden is met het feitelijk grotere "sportveld" achter de multifunctionele accommodatie "De Treffe". In het nu voorliggende aangepaste bestemmingsplan is daarmee wel rekening gehouden door de bestemming "Groen" daar neer te leggen. Het is niet gewenst woningbouw op deze plek inbestemmen en in het alternatieve plan opgenomen woningen op die plek te realiseren.

Conclusie

Aangezien de woningbouw zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen op een zorgvuldige en verantwoorde wijze is ingepast, is bestemmingsplan niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienwijze

3. Ongemoeid?

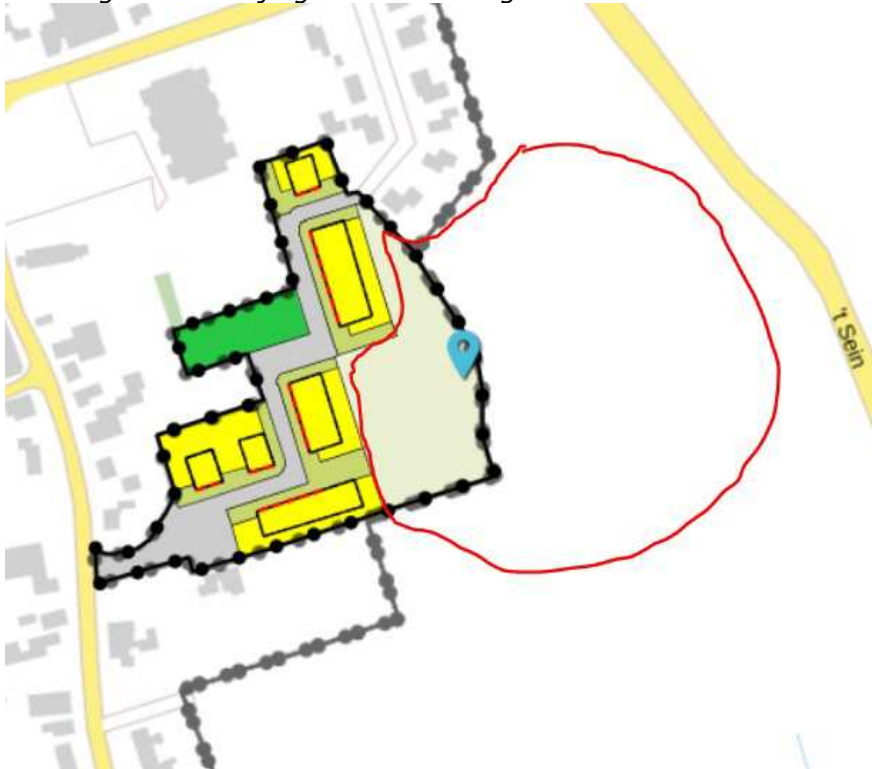
In de toelichting staat: "De geprojecteerde woningen liggen op de stuwwal en laten daarbij de daarvoor gelegen glooiing naar het lagergelegen gebied ongemoeid". Wij kunnen dit niet volgen.

De conclusie kan zijn dat de nieuwe woningen feitelijk in het zicht staan.

Reactie gemeente

De zin; "De geprojecteerde woningen liggen op de stuwwal en laten daarbij de daarvoor gelegen glooiing naar het lageregelegen gebied ongemoeid", staat in paragraaf 2.3. en gaat over de Landschappelijke inpassing van het plan. In deze zin moet de nadruk worden gelegd op het woord "daarvoor". Met deze zin wordt - anders gezegd - het volgende gebied bedoeld; het gebied áchter de oostelijk geprojecteerde woningen met de bestemming A-CG (= Agrarisch Cultuurgrond) én het daar weer oostelijker lager gelegen deel van de glooiing in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied met een agrarische bestemming. Dit niet te bebouwen deel van de glooiing blijft dus ongemoeid. Kijkend vanuit Hemelum staan de woningen inderdaad wel in het zicht, maar blijft de daarvóór liggende glooiing ongemoeid.

Het volgende kaartje geeft aan welk gebied hiermee wordt bedoeld.



Conclusie

Er is geen aanleiding het bestemmingsplan (de plankaart en de regels) naar aanleiding van deze zienswijze hier op aan te passen.

Zienswijze

4. Verkeer

In paragraaf 2.4. van de toelichting wordt gesteld dat de nieuwe t-splitsing geen gevolgen zou hebben voor de verkeersveiligheid. Gelet op het feit dat geen enkel verkeersonderzoek is geëntameerd, is de conclusie dat het plan geen belemmering zou vormen voor de verkeersveiligheid onjuist, althans ontoereikend gemotiveerd. De doorgaande weg die volgens het plan op de Buorren uitkomt, maakt de voorrangssituatie die ontstaat onveiliger.

Het bestaande wandelpand, dat door de dorpelingen wordt gebruikt, verandert in trottoir. Er is een petitie ondertekend met zo'n 120 handtekeningen voor het behoud van het

"landelijk wandelpad". Wandelen op een trottoir langs een weg door een nieuwbouwwijk is iets geheel anders dan "landelijk wandelen".

Reactie gemeente

Verkeersveiligheid

De op elkaar aan te sluiten wegen Buorren en Ats Bonninghawei liggen in een 30-km-gebied. Het is gebruikelijk om bij nieuwe kruisingen verkeersremmende maatregelen te treffen om verkeersonveilige situaties te voorkomen. Aan de uitvoering van dit plan is een programma van eisen gekoppeld voor het bouwrijp maken en e aan te leggen infrastructuur. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van de t-splitsing een verhoogd plateau moet worden aangelegd. Dit plateau een verkeersremmend effect. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid. Verder gelden hier gewoon de in Nederland geldende verkeersregels (zoals; rechts heeft voorrang). Er ontstaat dan ook geen verkeersonveilige situatie.

Wandelpad

In het nieuw plan vervalt het in 2008 - in afwachting van de verdere ontwikkeling van dit gebied - tijdelijk aangelegde wandelpad. Dit wordt namelijk vervangen door het aan te leggen trottoir langs de aan te leggen weg. Over het verdwijnen daarvan hebben wij eerder raadsvragen beantwoord en is nog een lijst met ongeveer 120 handtekeningen ontvangen voor behoud van het wandelpad. Hoewel onderkend kan worden dat de belevingswaarde van de nieuwe route over het trottoir anders is dan het huidige wandelpad is er geen ruimte meer in het nieuwe plan voor dat wandelpad.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze

5. Conclusie

Bij uitvoering van de 2^e Fase van de Ats Bonninghawei wordt op ingrijpende wijze afstand genomen van het gemeentelijk beleid. Er is strijdigheid met het beleid (van de gemeenteraad). Dit terwijl een bestuursorgaan in beginsel ertoe gehouden is het eigen beleid te volgen.

Reactie gemeente

Afwijking van beleid is altijd mogelijk, mits goed gemotiveerd.

In de zienswijze wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid van het huidige bestemmingsplan om hier woningbouw te realiseren en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het college om in aansluiting daarop woningbouw mogelijk te maken en een wegaansluiting vanuit de Ats Bonninghawei op de Buorren mogelijk te maken. Hierdoor heeft de gemeenteraad destijds op voorhand reeds aangegeven dat een afwijking van de huidige situatie mogelijk is. Met het in procedure zijnde plan wordt e.e.a. op zorgvuldige wijze ingepast. Verder wordt verwezen naar de hiervoor vermelde reacties.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener 2

Allereerst wordt aangegeven dat een eerder gevoerd gesprek met de plannenmakers Agricola en Jongstra niets heeft opgeleverd.

Reactie gemeente

Dit is bekend. Initiatiefnemer had dat dit reeds bij de gemeente aangegeven.

Zienswijze

6. Woningen

Plaatselijk Belang en de gemeente willen dat er levensloopbestendig wordt gebouwd. Daarnaast geven ze de voorkeur aan starterwoningen. In het nieuwbouwplan wordt slechts één twee-onderéénkapwoning gebouwd. Dit zouden misschien levensloopbestendige of starterswoningen kunnen worden. De andere 8 woningen liggen op te grote en te dure kavels. Onwerkbaar voor senioren, onbetaalbaar voor starters. Het plan komt de doorstroming niet ten goede. Het bijgevoegde alternatieve plan wel.

Reactie gemeente

Zie de reactie bij Indiener 1, onder 1.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze

7. Beleid

Warns is een lintdorp met veel onbebouwde stukken en doorkijkjes de landerijen in. Volgens beleidsplannen van Plaatselijke Belang en de gemeente moet dit zo blijven. Als gevolg van dit plan verslechteren/verdwijnen zichtlijnen en doorkijken naar het open agrarisch gebied en wordt dit eigenlijk het begin van een dorpskom.

Door de wat hogere ligging van het plangebied wordt ook vanaf veraf naar het dorp toe er weer een doorkijk ontnomen. Dat de zichtlijnen bewaard blijven vanwege de ruime opzet lijkt een vorm van wensdenken.

Reactie gemeente

Zie de reactie bij Indiener 1, onder 2.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze

8. Verkeer

Er wordt afgevraagd of er is gekeken naar de verkeersveiligheid bij de aansluiting van de Ats Bonninghawei op de Buorren. De doorgang is erg smal en overzicht op de kruising is slecht, levert een onveilige verkeerssituatie op en het verkeer kan gewoon via de Himmelumerdyk in- en uitrijden.

Reactie gemeente

Zie de reactie bij Indiener 1, onder 4.

Het dan ook niet noodzakelijk dat het verkeer via de Himmelumerdyk in- en uit zou moeten rijden (en geen aansluiting op de Buorren te realiseren).

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze

9 Wandelpad

Zie de omschrijving bij Indiener 1, onder 4

Reactie gemeente

Zie de reactie bij Indiener 1, onder 4.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.