

Presentatie woning achter stolpboerderij Aesgewei 3 ter vervanging van ligboxstal aan nabije burenen.

De burenen die het meest nabij het perceel van Aesgewei 3 en de ligboxstal wonen en ook het zicht hebben op de gebouwen en het perceel zijn resp. . Deze 4 huiseigenaren in de nabijheid van Aesgewei 3 zijn dan ook geïnformeerd over de voor te nemen stappen op een huis te gaan bouwen.

Gesprek met

Op 25-08 heeft een gesprek met gevoerd. Het zicht op de stal is vanuit de serre aan de achterkant van de gerenoveerde stopboerderij van de direct zichtbaar.

legt de tekeningen van het te bouwen woonhuis aan voor. Beiden reageren enthousiast. Ze geven er blijk van geen probleem te hebben met de sloop van de stal en der bouw van een schuurwoning op deze plek. Ze vinden het een verbetering van de omgeving en spreken zich zelfs uit dat ze, gezien hun leeftijd, ook best een dergelijke woning zouden willen betrekken. Levensloopbestendig...

wensen succes met de bouw van het huis en zien er positief naar uit.

Op 25-08 heeft een gesprek gevoerd met

reageren enthousiast op het feit dat ik langs kom om met hen de plannen te delen en de tekening te laten zien. geeft aan dat de situatie voor hen al veel beter is dan voorheen omdat er op de locatie Aesgewei 3 geen agrarische activiteiten worden ondernomen. Er is nauwelijks nog sprake van stank en insectenoverlast. Nog beter is dat de oude ligboxstal afgebroken gaat worden. De zien daarmee de omgeving erg opknappen. Bij het zien van de tekeningen zijn zowel meneer en mevrouw enthousiast. Ze geven aan er naar uit te zien en de bouw van de woning te willen volgen. geeft extra aan dat mogelijke grondonderzoeken niet meer nodig zouden zijn omdat er voorheen ook al grondonderzoeken zijn gedaan in het kader van een te bouwen ligboxstal door de voormalige bewoner,

Beide burenen geven aan het fijn te vinden dat er vernieuwing aangebracht wordt in hun omgeving. Ze zijn enthousiast over het feit dat ze nieuwe burenen krijgen!

Op 14-09 hebben L en gesprek met de

geven aan dat de stal aan onderhoud toe is. Ze zijn verheugd dat de stal afgebroken gaat worden en dat er een nieuwe woning voor terugkomt. Samen worden de tekeningen bekeken en wordt er ter plekke nog even bekeken wat de afmetingen van de woning zijn in vergelijking met de huidige stal. De conclusie is dat de woning aanzienlijk kleiner gaat uitvallen dan de huidige ligboxstal. zich op het feit dat er een nieuwe woning komt. Ze concludeert dat dit een verbetering van de omgeving zal bewerkstelligen. moedigt ons aan om dit plan door te zetten. Ze zien het beide als een up-grading van de omgeving. Ze hebben geen bezwaren gezien in het voorgenomen plan.

Op 01-10 heeft een gesprek gevoerd met

Omdat d zeer recent eigenaar is van het kleine huisje is er eerst een kennismaking.
(vorige gesprekspartners waren al bekend met ons) Samen bekijken we de tekeningen van zowel het
huis alsook de plattegrond van de gehele kavel. Langs de kavel van komt het oprij pad van het
nieuw te bouwen huis. Hoewel dit nabij de kavel van is gesitueerd geeft hij aan begrip te hebben
voor het feit dat er een aparte oprijweg naar een woning gelegd wordt. Daarbij geeft hij aan dat er
aandacht moet zijn voor het feit dat de woning per fiets bereikbaar moet zijn. ziet een
verbetering in de woonomgeving door het afbreken van resp. stal, silo etc. Hij ziet daarmee zijn
uitzicht verbeteren. reageert positief op de tekeningen en het de te bouwen woning.

Reactienota vooroverleg (voorontwerp) bestemmingsplan ‘Sibrandabuorren - Aesgewei 3’.

Naar de volgende overlegpartners is het voorontwerp plan gestuurd:

- Brandweer Fryslân
- Gasunie
- KPN
- Liander
- Ministerie I&M/ energie
- Provincie Fryslân
- Rijkswaterstaat Noord Nederland
- Vitens
- Wetterskip Fryslân

Van de volgende partners is een reactie gekomen op het vooroverlegplan:

1. Gasunie
 - Het plan geeft voor de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
2. Liander
 - Liander heeft geen planologische opmerkingen.
3. Provincie Fryslân
 - De provincie Fryslân heeft bij brief van 16 november 2022 een advies gegeven in het kader van het vooroverleg bestemmingsplan Sibrandabuorren- Aesgewei 3 (zie bijlage 8). De provincie geeft in de brief aan dat de provinciale belangen aanleiding geven tot het maken van (samengevat) de volgende opmerkingen:
 - a) Het plangebied ligt niet binnen Bestaand Stedelijk Gebied
 - b) Er dient een voorwaardelijke sloopverplichting te worden opgenomen in de regels
 - c) Er dient onderbouwd te worden dat de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbetert
 - d) De oppervlakte per woning, inclusief bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 300 m²
 - e) Motiveren van de woningtoename in het buitenstedelijk woningbouwprogramma.
 - f) Er dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd
 - g) Het plan dient landschappelijk te worden ingepast en dit dient geborgd te worden
 - h) De motivering ten aanzien van de cultuurhistorie ontbreekt. Voor de bestaande boerderij dient nog de aanduiding karakteristiek te worden opgenomen.
 - i) Er dient gewacht te worden op de lopende onderzoeken naar de jaarrond beschermde nesten en de grote modderkruiper. Pas daarna kan pas gezegd worden of het project doorgang kan vinden in het kader van de Wet natuurbescherming.
 - j) Inzicht in de bomenkap
 - k) Rekening houden met natuurinclusief bouwen (ontwerpen)

Reactie gemeente

Hieronder gaan we in op de hierboven genoemde punten:

- a) *Dit is aangepast in de paragraaf 3.1.2 ladder voor duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.2.3.*
- b) *In artikel 6.1.1 van de Regels is deze voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen.*
- c) *In paragraaf 4.8 Cultuurhistorie van de Toelichting wordt hier nader op ingegaan.*

- d) *Er is een bouwvlak van 300 m2 op de Verbeelding opgenomen. Hierbinnen dient de bebouwing zich te concentreren, inclusief de bijgebouwen. Via de definitie van schuurwoning in relatie tot de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 6.2 van de Regels) is het maximum van de 300 m2 voor hoofd- en bijgebouwen geborgd.*
 - e) *In de Toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3.2 een nadere onderbouwing gegeven van de woningtoename.*
 - f) *Er is een archeologisch onderzoek (IJzertijd-Middeleeuwen) uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij de Toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat het voorgenomen plan geen invloed heeft op de archeologie, omdat de nieuwbouw van de woning binnen het bouwvlak van de boerderijschuur plaatsvindt. Ter plaatse zijn de gronden reeds verstoord door aanleg van de schuur en bevinden zich geen behoudenswaardige archeologische waarden.*
 - g) *Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 2 bij de Regels). Omdat een deel van het landschappelijke inpassingsplan buiten het plangebied valt, is voor dat deel gekozen voor een anterieure overeenkomst waarmee juridisch geborgd is dat het inpassingsplan zo wordt uitgevoerd en in stand gehouden. Gelet op de al eerder uitgevoerde onderzoeken en het ook in procedure zijnde aansluitende bestemmingsplan Buitengebied was het niet mogelijk om het plangebied eenvoudigweg uit te breiden. Daarom is hier gekozen voor een anterieure overeenkomst. Voor het landschapsplan dat wel in het plangebied valt, is tevens een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.*
 - h) *In paragraaf 4.8 Cultuurhistorie van de Toelichting wordt hier nader op ingegaan. De bestaande boerderij heeft op de Verbeelding een aanduiding 'karakteristiek' gekregen met een bijpassende regeling in de Regels (artikel 7.2.1 in relatie met artikel 12.1).*
 - i) *Naar aanleiding van de uitgevoerde 'Quickscan Wet natuurbescherming Ontwikkeling Aesgewei 3 te Sibrandabuorren' is er nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de grote modderkruiper en jaarrond beschermde nesten van huismussen. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van de Toelichting. Conclusie is dat er geen vervolgstappen nodig zijn voor de grote modderkruiper en de huismus. Wel is er een jaarrond beschermde verblijfplaats van de kerkuil vastgesteld in de te slopen stalling. Aan de initiatiefnemer is geadviseerd direct over te gaan tot de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming. Deze aanvraag is op 25 september 2023 door de provincie Fryslân, Team Groene Regelgeving, ontvangen (zaaknummer 268905). De ontvangstbevestiging is opgenomen in bijlage 5 van de Toelichting. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal duidelijk moeten zijn of het project doorgang kan vinden in het kader van de Wet natuurbescherming.*
 - j) *In het opgestelde landschappelijke inpassingsplan (zie ook onder g)) wordt inzicht gegeven in de beplanting. De bestaande bomensingel blijft bestaan en maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het plan.*
 - k) *Bij de verdere uitwerking van het plan wordt aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen.*
4. Brandweer Fryslân - Bij brief van 17 oktober 2022 (met bijlage) heeft de Brandweer Fryslân haar reactie gegeven op het voorontwerp. Deze brief is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De Brandweer adviseert samengevat het volgende:
- Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel- / aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid, de opkomsttijd en het bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijgevoegde bijlage adviseert Brandweer Fryslân om:
- De toelichting van het wijzigingsplan aan te vullen met een verantwoording van het

groepsrisico;

- De FUMO bij deze verantwoording te betrekken;
- De adviezen - welke genoemd zijn bij omgevingsveiligheid en bij advies risico's en brandweezorg - te gebruiken bij de verantwoording;
- De groepsrisicoberekening onderdeel te laten uitmaken van de verantwoording;
- De initiatiefnemers te informeren over het handelingsperspectief bij een fakkelbrand, namelijk het vluchten in de bouwwerken;
- De initiatiefnemers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij een incident realistisch zijn;
- De nieuw te realiseren sloot te laten voldoen aan de gestelde kaders, zodat het slootwater gebruikt kan worden als bluswater.

Reactie gemeente

De gemeente heeft in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan de paragraaf over de Externe Veiligheid (paragraaf 4.10) aangepast en onder meer de verantwoording van het Groepsrisico opgenomen. De Omgevingsdienst Fryslân (FUMO) is hierbij betrokken. Het advies van de FUMO over het aspect Externe Veiligheid is in bijlage 8 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Over de 3 laatste punten in bovenstaand advies worden de initiatiefnemers op de hoogte gesteld.