

Nota overleg en ambtshalve wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan Tramdijk Oost – Fase 3

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3 is deze nota opgesteld.

In Lemmer bevindt zich een nieuwe woonwijk met de naam Tramdijk Oost. Het plangebied van de ontwikkeling Tramdijk Oost ligt ten noorden van de Melkweg, tussen de voormalige trambaan in het westen en de Straatweg in het oosten. De noordgrens wordt gevormd door de Wielewei.

De wijk wordt in drie fases ontwikkeld. Twee van de drie fases zijn nagenoeg voltooid. De derde fase bevindt zich aan de noordwestkant van de wijk. Inmiddels zijn hier plannen om circa 70 woningen te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Tramdijk - Oost' kent het plangebied een uit te werken woonbestemming. Echter zijn de uitwerkingsregels verouderd en bieden ze niet de benodigde planologische ruimte voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen inspraakreacties behandelen. In hoofdstuk 4 gaan we in op de overlegreacties en het gemeentelijke standpunt daarop. We sluiten de nota af met hoofdstuk 5, waarin we een aantal ambtshalve wijzigingen beschrijven.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, overlegreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In een nota kan hieraan worden voldaan door van een indiener van een inspraak- of overlegreactie (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Waar het niet mogelijk is om documenten adequaat te anonimiseren zullen deze niet openbaar gemaakt worden.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). De inspraakreacties die in deze categorie vallen worden wel aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Voorbereidingsprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van dinsdag 1 februari 2022 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeenteblad.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – Tramdijk Oost Fase 3 is in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg per mail op 1 februari 2022 toegezonden aan de verschillende diensten en instanties als bedoeld in het overleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Daarbij is verzocht om binnen vier weken i.c. uiterlijk maandag 1 maart 2022 een reactie uit te brengen op het voorontwerpbestemmingsplan in kwestie.

3. Inspraakreacties

Gedurende de boven aangegeven periode –en daarmee tijdig- zijn 2 schriftelijke inspraakreacties bij de het College van burgemeester en wethouders ingediend.

Voor de volledige inhoud van de inspraakreacties verwijzen wij korthedshalve naar de inspraakreactie zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de inspraakreactie geven wij cursief ons standpunt daarover weer. In voorkomende gevallen stellen we daarbij voor om de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen.

a. Belanghebbende

De inspraakreactie van de belanghebbende ziet op een drietal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de inspraakreactie per onderwerp weergegeven.

1. Ontsluitingswegen

Reclamant stelt dat er twee ontsluitingswegen in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen zijn. Deze wegen zijn beide gelegen op het perceel OTZ D 2648, welke in eigendom is van reclamant. Dit terwijl de gemeente zelf gronden heeft waar een ontsluitingsweg gerealiseerd zou kunnen worden.

2. Alternatief ontwerp

Reclamant stelt dat in het stedenbouwkundige ontwerp slechts 4 vrijstaande woningen zijn ingetekend op het perceel OTZ D 2648, welke in eigendom is van reclamant. Hier is geen sprake van optimale benutting van schaarse bouwgrond en strookt bovendien niet met eerder gemaakte afspraken die gemaakt zijn met de gemeente.

Reclamant stelt dat de in het stedenbouwkundige ontwerp opgenomen woningen niet aansluiten op de zuidelijke kavelgrens van het perceel OTZ D 2648. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de meermalen ingediende en met de gemeenteraad besproken visie voor deze percelen.

In het door reclamant ontworpen bouwplan, welke als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd is, is ruimte voor 6 twee-onder-een-kapwoningen. Hiermee kunnen op dit perceel in totaal 12 woningen gerealiseerd worden i.p.v. 4 vrijstaande woningen. Bovendien kan dan de bestaande sloot behouden worden en blijft ruimte over voor oppervlaktewater en de afvoer van regenwater, zodat het riool niet overbelast wordt.

Reclamant geeft aan flexibel te zijn qua indeling en open te staan voor alternatieve bouwvormen.

3. Perceel uit bestemmingsplan halen

Reclamant stelt tot slot dat zij ervoor opteren om het gehele perceel OTZ D 2648, welke in eigendom is van reclamant, uit het voorliggende bestemmingsplan te halen. De percelen zullen dan afzonderlijk als bouwkevels ontwikkeld worden door reclamant.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft overleg plaats gevonden tussen een vertegenwoordiging van de gemeente en de indiener van de inspraakreactie. Gedurende het overleg is duidelijk geworden dat beide partijen het niet eens konden worden over de procedure, het ontwerp en de verdere uitwerking van de plannen. Zoals gesteld in de inspraakreactie, opteert reclamant ervoor om de betreffende gronden uit het bestemmingsplan te halen en deze afzonderlijk te ontwikkelen. In overleg met de gemeente wordt deze werkwijze daarom verkozen.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Woonhof Lemmer

De inspraakreactie van Woonhof Lemmer ziet op een drietal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de inspraakreactie per onderwerp weergegeven.

1. Niet afgeronde eerder gemaakte ambtelijke afspraken c.q. Raadsbesluiten

Woonhof Lemmer stelt dat eerder gemaakte afspraken over te onderzoeken mogelijkheden m.b.t. de realisatie van een woonhof en een experiment in het kader van inwoners- en overheidsparticipatie, niet volledig nagekomen zijn. De te verwachten uitkomsten van deze onderzoeken en het nog niet afgeronde overleg tussen Woonhof Lemmer en de gemeente, kunnen van wezenlijke invloed zijn op de inrichting van de wijk Tramdijk Oost Fase 3 en het daarbij behorende bestemmingsplan.

2. Onderbouwing van de inhoudelijke argumentatie van het voorontwerp is onrechtmatig en onvolledig

Woonhof Lemmer stelt dat de inhoudelijke onderbouwing en rechtmatige samenstelling van het voorontwerpbestemmingsplan niet voldoen aan daarop van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De gemeente is volgens Woonhof Lemmer verplicht alle kernwaarden van de betreffende beleidsterreinen in ogenschouw te nemen en in alle relevantie mee te nemen in de onderbouwing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Relevante actuele VNG afspraken

Woonhof Lemmer stelt dat in de onderbouwing van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt aan een toelichting met betrekking tot 'samen werken aan goed wonen'. Dit zou een basis kunnen geven om de maatschappelijke voordelen voor toekomstige bewoners weer te geven in het bestemmingsplan.

Buiten de aangegeven periode heeft belanghebbende een schriftelijke reactie met aanvullende informatie bij de het College van burgemeester en wethouders ingediend. Voor de volledigheid is deze reactie wel meegenomen in deze nota.

4. Nagezonden aanvullende informatie

Woonhof Lemmer reageert hiermee op een fragment uit een persbericht, waarin gesteld wordt dat de indruk bestaat dat zij een voorkeurspositie in willen nemen om te kunnen om te kunnen bouwen op de locatie Tramdijk Oost Fase 3. Zij vinden dit spijtig en lichten toe waarom zij dit anders zien.

Woonhof Lemmer verwacht van de gemeente dat zij een keus maakt over het wel of niet toestaan van het (burger)initiatief binnen de ontwikkeling. Duidelijkheid in dit alles is gewenst.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt het feit dat Woonhof Lemmer zich genoodzaakt heeft gevoeld een inspraakreactie uit te brengen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is dat over het gemeentelijke standpunt met betrekking tot het initiatief van Woonhof Lemmer in relatie tot de ontwikkeling Tramdijk Oost Fase 3, vooruitlopend op de verdere uitwerking hiervan, uitvoerig en volledig gecommuniceerd is. Er is derhalve geen sprake van niet volledig nagekomen afspraken, noch van een onzorgvuldige voorbereiding en onderbouwing van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft hoofdzakelijk betrekking op het feit dat Woonhof Lemmer van mening is dat er onterecht voor het initiatief dat zij in het leven geroepen hebben geen ruimte gereserveerd is binnen de ontwikkeling. De gemeentelijke reactie spitst zich daarom toe op dit specifieke onderwerp.

Het contact met Woonhof Lemmer kent reeds een lange geschiedenis. Om een duidelijk beeld te schetsen van de procedurele en inhoudelijke aspecten die hiermee gemoeid zijn, is een chronologische samenvatting gemaakt van de contacten met betrekking tot dit initiatief. Hiermee worden de gemaakte keuzes in en de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan onderbouwd.

Tot eind 2020

Woonhof Lemmer heeft gesprekken gevoerd met de gemeente over hun initiatief. Dit heeft er toe geleid dat het standpunt ingenomen werd dat onderzocht diende te worden of er sprake kon zijn van een mogelijk bouwproject in Tramdijk Oost Fase 3. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd en is een bouwplan ingediend dat beoordeeld is door de gemeente. In aanloop daar naartoe heeft ook een subsidietoekenning plaatsgevonden en is het initiatief zich gaan organiseren.

December 2020

Het college heeft in december 2020 besloten dat Woonhof Lemmer geen plek toegewezen krijgt in de ontwikkeling van Tramdijk Oost Fase 3. De initiatiefnemers zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

De inhoudelijke redenen om niet mee te gaan in het initiatief waren:

- a. Het project legt in de huidige en voorgestelde vorm (24-26 woningen) een te groot beslag op het projectgebied. Voor de resterende geplande woningen is dan te weinig ruimte over.
- b. Het project kent nog vele onzekerheden in de uitwerking en uitvoering zodat er vertraging gaat optreden. Er is grote behoefte aan woningen in onze gemeente. Vertraging bij goed lopende projecten kunnen we ons niet veroorloven.
- c. Een dergelijk project past beter in het centrum van Lemmer.
- d. Een bijkomend argument is dat het de gemeente niet toegestaan is één op één grond verkopen aan particulieren. Dit dient namelijk door middel van openbare inschrijving en verloting te geschieden, zoals beschreven in het gronduitgiftebeleid van de gemeente. Een andere mogelijkheid is projectmatige uitgifte bij inschrijving aan projectontwikkelaar.

Februari 2021

Op 25 februari 2021 heeft een digitaal overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van Woonhof Lemmer, de wethouders Boerland en De Jong en twee medewerkers van het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Dit overleg had onder andere tot doel een toelichting gegeven op de afwijzing. Het initiatief werd nogmaals toegelicht. Het behelst het realiseren van woningbouw met gemeenschappelijkheid als belangrijk kenmerk. Het kan gaan om 100% koopwoningen, maar een klein deel (sociale) huurwoningen wordt door de initiatiefnemers niet uitgesloten. De omvang van het project in de meest recente vorm behelst 24-26 woningen maar dit is volgens Woonhof Lemmer niet in “beton” gegoten.

Nogmaals is inhoudelijk toegelicht waarom het college niet wil meewerken. Tevens is besproken dat het de gemeente niet toegestaan is gronden één op één verkopen aan particulieren.

Toegezegd is onderzoek te doen naar mogelijke locaties voor een initiatief als Woonhof. De uitkomst was dat hiervoor diverse mogelijkheden zijn, maar dat het aan de initiatiefnemers is om gronden te verwerven en/of samenwerking te zoeken met een projectontwikkelaar.

Maart 2021

Woonhof Lemmer heeft in maart 2021 bezwaar aangetekend tegen het besluit van het college van december 2020. Het bezwaar richt zich op de opstelling van de gemeente om Woonhof Lemmer uit te dagen te komen met een bouwplan, met als eindresultaat dat er geen medewerking verleend wordt. Tevens blijkt dat de gemeente geen gronden één op één verkoopt aan particulieren, wat volgens Woonhof Lemmer vooraf niet bekend was. Er zijn volgens Woonhof Lemmer evenwel verwachtingen gewerkt.

Woonhof Lemmer verwijst ook naar de prestatieafspraken met Dynhus. Hier heeft inderdaad ooit iets in deze strekking ingestaan, maar dat is inmiddels niet meer aan de orde.

Woonhof Lemmer presenteert zich als een burgerinitiatief en niet als een “specifieke” doelgroep. Dit initiatief heeft echter alle ingrediënten van groep mensen die een woningbouwproject willen realiseren om er zelf in te gaan wonen. De relatie met een project in de sociale woningbouw is er feitelijk niet.

Het bezwaar van Woonhof Lemmer wordt door de gemeente niet onderschreven. Uitgangspunt voor de verdere uitwerking van Tramdijk Oost Fase 3 blijft het collegebesluit van december 2020.

Mei 2022

Op 30 mei 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen twee medewerkers van het team Ruimtelijke Ontwikkeling en vertegenwoordigers van Woonhof Lemmer.

Voorafgaand hieraan heeft een overleg plaatsgevonden tussen wethouders Boerland en De Jong en medewerkers van het team Ruimtelijke Ontwikkeling in een laatste poging te bezien of er toch geen mogelijkheden zijn. De conclusie was: wij kunnen hierin als gemeente geen actieve rol (meer) spelen.

Dit is initiatiefnemers op 30 mei 2022 meegedeeld. De kern van de boodschap hierbij is dat de gemeente geen exclusiviteit kan geven.

Tijdens dit gesprek was ook een vertegenwoordiging van Dynhus aanwezig. Wanneer het hoofdzakelijk een "sociaal" project zou behelzen, zou de aanwezigheid van Dynhus logisch geweest zijn. Aangezien het in de voorliggende vorm een project behelst met vrijwel uitsluitend koopwoningen, was de aanwezigheid van Dynhus echter merkwaardig. Het rechtstreeks verkopen van gronden aan Dynhus is binnen zekere grenzen wel mogelijk, maar daar is bij dit initiatief geen sprake van.

Conclusie

Het is te begrijpen dat Woonhof Lemmer er in eerste instantie vanuit ging dat de gemeente actief zou meewerken aan het verkrijgen van een plek binnen de gemeente. Een van de locaties die daarbij genoemd is, is inderdaad Tramdijk Oost Fase 3 geweest. Gaandeweg werd echter duidelijk dat de gemeente geen gronden exclusief voor een specifieke groep ter beschikking kunnen stellen - particulieren verkrijgen uitsluitend gronden door middel van inschrijving en verloting. Dat deze miscommunicatie plaats heeft kunnen vinden is betreurenswaardig en hoe dit ontstaan is blijft onduidelijk.

Los van deze voorgeschiedenis was vanaf eind 2020 duidelijk dat het initiatief geen exclusiviteit kan krijgen en dat is nog steeds altijd het geval. Dat is dientengevolge het uitgangspunt geweest voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling Tramdijk Oost Fase 3 en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Met bovenstaande als uitgangspunt is de ontwikkeling Tramdijk Oost Fase 3 verder uitgewerkt. De onderbouwing van het bestemmingsplan richt zich daarom ook op hetgeen in het stedenbouwkundige ontwerp is opgenomen. Alle relevante onderdelen zijn in ogenschouw genomen en er wordt voldaan aan het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is derhalve geen sprake van een onzorgvuldige of onvolledige toelichting bij het bestemmingsplan.

Woonhof Lemmer verlangt in de nagezonden inspraakreactie van de gemeente dat zij een keus maakt over het wel of niet toestaan van het (burger)initiatief binnen de ontwikkeling. Deze keuze is echter in december 2020 reeds gemaakt en gedeeld met Woonhof Lemmer. Het feit dat Woonhof Lemmer het gemeentelijke standpunt op dit onderwerp betreurt en betwist, neemt niet weg dat het betreffende collegebesluit genomen is en als uitgangspunt gediend heeft voor de verdere uitwerking.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Overlegreacties

Gedurende de boven aangegeven periode zijn vier overlegreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Voor de volledige inhoud ervan verwijzen wij korthedshalve naar de overlegreacties zelf die -in voorkomende gevallen- geanonimiseerd aan deze nota zijn gehecht.

De volgende instanties hebben gereageerd:

- a. Provincie Fryslân
- b. Brandweer Fryslân
- c. TenneT
- d. Wetterskip Fryslân

Onderstaand geven wij van iedere reactie een beknopte weergave, gevolgd door ons standpunt daarover (cursief). Vervolgens stellen we daarbij voor om de reactie geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

a. Provincie Fryslân

De overlegreactie van de Provincie Fryslân ziet op een viertal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de overlegreactie per onderwerp weergegeven.

1. Archeologie (cat 2 interpretatie verordening / motivering)

Provincie Fryslân stelt dat binnen het bestemmingsplan de archeologische waarden adequaat zijn beschermd. Geconstateerd wordt dat gebruik is gemaakt van de beschikbare archeologische onderzoeken die bij de voorbereiding van het voorgaande plan reeds zijn uitgevoerd. Het verzoek is om de betreffende onderzoeken als bijlage bij dit bestemmingsplan te voegen.

2. Ontgroningen (cat 3 overige provinciale belangen)

Provincie Fryslân stelt dat het graven van sloten / waterpartijen onderdeel uitmaakt van het ontwerp. De ontgroningenverordening Friesland is derhalve van toepassing. Voor ontgroningen is een ontgroningenvergunning nodig, tenzij er een vrijstelling geldt. De provincie verzoekt dit na te gaan en de conclusie in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

3. Water – robuust bouwen (cat 4 omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Provincie Fryslân stelt dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele is het water-robuust inrichten van Fryslân als doelstelling benoemd. Onder water-robuust bouwen wordt verstaan het voldoende hoog en/of adaptief bouwen, zodat bij calamiteiten de schade van een overstroming beperkt blijft. Bij water-robuust bouwen gaat het vooral om een juiste aanleghoogte van bebouwing, zodat bij falen van boezemkeringen schade zoveel mogelijk voorkomen wordt. Er wordt in overweging gegeven bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met dit principe.

4. Natuurinclusief bouwen (cat 4 omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Provincie Fryslân adviseert om vanuit ecologie de woningen 'natuurinclusief' te bouwen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren.

Reactie gemeente

1. Archeologie

Deze reactie wordt onderschreven. De beschikbare archeologische onderzoeken zullen toegevoegd worden als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Ontgroningen

De diepte van de nieuw aan te leggen watergangen zal niet meer bedragen dan 2,00 m beneden het aansluitende maaiveld. Naar alle waarschijnlijkheid zal geen of een beperkte hoeveelheid grond worden afgevoerd. De vrijkomende grond wordt namelijk gebruikt om het terrein op te hogen.

Voor de onderscheidene werkzaamheden zal derhalve geen ontgroningenvergunning zijn vereist, maar kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling. Teneinde hiervoor in aanmerking te komen, nemen we de aanbeveling van de provincie over en verwerken we onderstaande tekst in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ontgroningenverordening Friesland

Voor bepaalde werkzaamheden is op basis van de Ontgroningenverordening Friesland een ontgrondingsvergunning nodig. In verband met de beoogde inrichting worden sloten en waterpartijen gegraven. Indien de waterpartij aan onderstaande voorwaarden voldoet is voor de graafwerkzaamheden geen ontgrondingsvergunning nodig en is sprake van een vrijstelling.

1. de diepte van de ontgroning bedraagt niet meer dan 2,00 m beneden maaiveld;
2. bij de ontgroning wordt niet meer dan 10.000 m³ aan bodemmateriaal naar elders afgevoerd".

3. Water – robuust bouwen

Deze reactie wordt onderschreven. Het voorkomen van schade en overlast ten gevolge van een overstroming is uiteraard een doel wat nagestreefd dient te worden. Zoals wordt gesteld gaat het in voorkomende gevallen veelal om de juiste aanleghoogte van bebouwing.

In het 'Regionaal Waterprogramma 2022/2027' (vastgesteld door Provinciale Staten op 30 november 2022) zijn onder paragraaf 6.4 de doelen en acties verwoord. Uit figuur 6.4-1 en tabel 6.4-1 blijkt dat betreffende ontwikkeling in het gebiedstype 'grote aaneengesloten laaggelegen veengebieden' valt. Bij nieuwbouw in de categorie 'Wonen / werken' dient op basis van het programma de aanleghoogte ten minste -0,50 m NAP te zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal het bestaande terrein opgehoogd worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening gehouden worden met het 'Regionaal Waterprogramma 2022/2027'. De aanleghoogte van de terreinen varieert daarbij tussen -0,45 NAP en 0,00 NAP. Tevens wordt in de wijk voldoende onverhard oppervlak gerealiseerd, waardoor overtollig regenwater kan infiltreren of afstromen zodat dit niet wateroverlast zal leiden. Hiermee wordt voldaan aan het advies.

4. Natuurinclusief bouwen

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt door Povinsje Fryslân ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel het niet per se verplicht gesteld kan worden, worden de toekomstige eigenaren wel geattendeerd op het natuurinclusief ontwerpen van nieuwe woningen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Hiervoor is ook inspiratie op te doen met de '[40 punten checklist](#)' van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

Conclusie/voorstel: De reactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Brandweer Fryslân

De overlegreactie van Brandweer Fryslân ziet op een drietal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de overlegreactie per onderwerp weergegeven.

1. Externe veiligheid

Brandweer Fryslân stelt dat in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid voorzien wordt. De aanwezigheid van de gasleiding in de nabijheid van de ontwikkeling heeft gevolgen voor de veiligheid van personen in nabijheid. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit risico en de daarbij behorende afwegingen op correcte wijze onderbouwd.

Van belang is dat personen in de gelegenheid zijn om zich tijdig in veiligheid te brengen indien zich een incident voordoet. Daarom wordt geadviseerd de scenario's 'gaslekkage – geen ontsteking' en 'gaslekkage – ontsteking – fakkelbrand' met bijbehorend handelingsperspectief met de toekomstige bewoners te delen.

2. Bereikbaarheid

Brandweer Fryslân stelt dat er op voorhand geen knel- en/of aandachtspunten lijken te zijn met betrekking tot de bereikbaarheid.

3. Bluswater

Brandweer Fryslân stelt dat in het plangebied nog geen brandkranen zijn gerealiseerd en dat dit derhalve een aandachtspunt is. Dit wordt echter ondervangen doordat in de toelichting bij het bestemmingsplan reeds aangegeven is dat de gemeente hierover met Brandweer Fryslân in overleg zal treden.

Reactie gemeente

1. Externe veiligheid

Deze reactie wordt onderschreven. Aan het advies zullen wij invulling geven door dit onder de aandacht brengen van de toekomstige bewoners.

2. Bereikbaarheid

Het advies wordt onderschreven. De inrichting van het gebied zal ontworpen worden aan de hand van de gemeentelijke 'Leidraad inrichting openbare ruimte' (LIOR). Hierin worden eisen gesteld aan wegen en inritten, welke minimaal overeenkomen met de eisen die daar door hulpdiensten aan gesteld worden. Bij de verdere technische uitwerking van de plannen wordt dit als onderdeel meegenomen.

Ook met het wijzigen van het stedenbouwkundige plan, wordt voldaan aan de voorschriften met het oog op bereikbaarheid. Wel attenderen wij de Brandweer hierop met het verzoek dit opnieuw te beoordelen.

3. Bluswater

De constatering dat een aandachtspunt met betrekking tot de bluswatervoorziening ontstaat en dat het wenselijk is dat er een of meerdere brandkranen worden gerealiseerd, is correct. Het bestemmingsplan is echter niet het kader waarbinnen dit vastgelegd wordt. Brandweer Fryslân wordt gekend in de verdere uitwerking van de plannen zodat in dat kader kennis genomen kan worden van de wijze waarop het thans verstrekte advies is verwerkt door ons.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

c. TenneT

In de overlegreactie van TenneT wordt aangegeven dat TenneT binnen de grenzen van het plan geen boven- en/of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. Dientengevolge zijn er geen verdere opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van TenneT voor kennisgeving aan.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

d. Wetterskip Fryslân

De overlegreactie van Wetterskip Fryslân ziet op een drietal onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de overlegreactie per onderwerp weergegeven.

1. Toename verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân stelt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een berekening is gevoegd voor wat betreft de benodigde watercompensatie ten gevolge van een toename in het verhard oppervlak. Deze berekening voldoet echter niet aan hetgeen gesteld in de 'Leidraad Watertoets'. Verzocht wordt de berekening aan te passen.

2. Aanleg waterpartij

Wetterskip Fryslân stelt dat in het stedenbouwkundige plan, zoals dat opgenomen is in de toelichting bij het bestemmingsplan, een waterpartij weergegeven is die over nagenoeg de gehele lengte een verbinding heeft met de bestaande schouwsloot. Op de verbeelding is deze waterpartij echter niet overeenkomstig bestemd. Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat het stedenbouwkundige plan correct is en dat de verbeelding hierop aangepast zal worden.

3. Dempingen

Wetterskip Fryslân stelt dat het dempen van water een vergunningsplichtige activiteit betreft. Graag vernemen zij in de waterparagraaf of een watervergunning is / wordt aangevraagd en dat hierbij het aspect toename verharding wordt meegenomen.

Reactie gemeente

1. Toename verhard oppervlak

Deze reactie wordt onderschreven. Aan het advies zullen wij invulling geven door de toename verhard oppervlak voor het gewijzigde stedenbouwkundige plan opnieuw te berekenen, waarbij de voorschriften uit de 'Leidraad Watertoets' worden toegepast.

2. Aanleg waterpartij

Deze reactie wordt onderschreven. De waterpartij zoals deze opgenomen is in het stedenbouwkundige plan is correct. Aan het advies zullen wij invulling geven door de verbeelding bij het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

3. Dempingen

Deze reactie wordt onderschreven. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat een watervergunning aangevraagd dient te worden. Dit om het gebruik van de overcompensatie in vergunning WFN1808580 te benutten.

Conclusie/voorstel: *De reactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

5. Ambtshalve wijzigingen

Ten gevolge van een inspraakreactie is het stedenbouwkundige ontwerp ingrijpend gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt hier integraal op aangepast.

Verbeelding

- De verbeelding wordt aangepast op basis van het aangepaste ontwerp voor de uitbreiding.
- De waterpartij zoals deze in het stedenbouwkundige ontwerp opgenomen is, zal ook als zodanig in de verbeelding opgenomen worden.

Toelichting / regels

- In paragraaf 1.2, 1.3 en 2.1 is een contour van de beoogde ontwikkeling opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de aanpassingen in het ontwerp worden aangepast.
- In paragraaf 2.2 is het stedenbouwkundige plan opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de aanpassingen in het ontwerp worden aangepast.
- In paragraaf 4.4 wordt een uitwerking van de toename verhard oppervlak toegevoegd.
- In paragraaf 4.8 wordt een beschrijving m.b.t. de werkwijze v.w.b. de grote modderkruiper toegevoegd.

Bijlagen

- Er wordt een bijlage toegevoegd voor wat betreft de welstandsontwikkeling-criteria.
- De vormvrije m.e.r.-beoordeling is aangepast en wordt als bijlage toegevoegd.
- De stikstofberekening is aangepast en wordt als bijlage toegevoegd.
- De m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt als bijlage toegevoegd.
- Het nadere onderzoek v.w.b. de grote modderkruiper is aangepast en wordt als bijlage toegevoegd.

=====