

Nota overlegreacties en ambtshalve wijziging voorontwerpbestemmingsplan Oudega – It Stalt 3

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet u over voorgenomen, nieuwe bestemmingsplannen overleg plegen met het Rijk, wetterskip, provincie en andere organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. In dat kader hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan Oudega-It Stalt 3 toegezonden aan die overheden en aan de Gasunie, TenneT, et cetera.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de oude kern Oudega. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Balk, sectie O, nummer 1902 en bestaat momenteel uit een perceel braakliggend terrein. Op dit moment geldt nog het bestemmingsplan Oudega 2016 en de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Met het bestemmingsplan willen we de bouw van maximaal 6 woningen mogelijk maken.

We hebben vier reacties gekregen op het voorontwerp. Wij zullen de reacties in deze nota weergeven met ons standpunt daarover.

Provincie Fryslân

Landschappelijke inpassing

De provincie hecht er aan dat met de verkaveling wordt aangesloten bij de opzet van de eerdere fase van woningbouw aan It Stalt. Bij die eerdere fase staan de woningen met de voorkant naar het landelijk gebied. Tussen de woning en het landelijk gebied is dan nog een weg, een groenstrook en een sloot. De provincie adviseert om deze wijze van landschappelijk inpassing te borgen via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De door ons gewenste stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de reactie van de provincie. De stedenbouwkundig opzet gaat uit van woningen die met het front naar het landschap zijn geprojecteerd. Tussen de gevels van de woningen en het agrarisch buitengebied is de voortuin, een weg en een groenstrook geprojecteerd. Daarmee sluiten we aan bij de opzet die voor de eerdere fase is gekozen. De ingelote gegadigden zouden graag met de achtertuinen aan het agrarisch gebied willen grenzen, maar dit staat dus haaks op de getekende, stedenbouwkundige opzet, sluit niet aan op het stramien van het al gerealiseerde deel van het It Stalt en is in strijd met de reactie van de provincie.

De voorwaardelijke verplichting die de provincie wil, achten wij niet nodig omdat wij zelf aan de knoppen van de verkaveling zitten.



Natuurinclusief bouwen

In de toelichting van het plan is nog niet opgenomen of er natuurinclusief wordt gebouwd. De provincie wil graag natuurinclusief bouwen bevorderen.

Reactie gemeente

Wij kunnen natuurinclusief bouwen niet afdwingen met het bestemmingsplan. Niettemin zullen wij de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen bij de kopers van de kavels onder de aandacht brengen.

Ontgronding

Voor het verbreden van de sloot aan de noord- of oostzijde van het plangebied is mogelijk een ontgrondingsvergunning nodig. Wij adviseren u hierover contact op te nemen met de Fumo.

Reactie gemeente

Wij gaan hier contact over opnemen met de Fumo.

Waterrobuust bouwen

De provincie vraagt er voor te zorgen dat er voldoende hoog en/of adaptief wordt gebouwd. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied ligt onder NAP. De provincie adviseert hier aandacht aan te besteden in het plan, zodat bij calamiteiten de schade van een overstroming beperkt blijft. De provincie beveelt aan om de woningen minimaal op het niveau van -0,75 m NAP te realiseren, maar een hoger niveau heeft de duidelijke voorkeur.

Reactie gemeente

De woningen worden -0,60 NAP gerealiseerd. Daarmee komen we dus tegemoet aan de aanbeveling van de provincie.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging. Wel voorziet de brandweer in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Brandweer Fryslân adviseert daarom om:

1. de toekomstige bewoners op de hoogte te brengen van de opkomsttijd van de Brandweer. Deze opkomsttijd is 14 minuten, terwijl de normtijd 12 minuten is.
2. de doodlopende weg naar de woningen te laten voldoen aan de volgende kenmerken:
 - een breedte van 4,5 meter (met keermogelijkheid of 5 meter (zonder keermogelijkheid);
 - een doorgangshoogte van 4,2 meter;
 - bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton;
3. een brandkraan met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut binnen een afstand van 100 meter van elke woning aan te leggen
4. een minimale bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht en 10 meter in de buitenbocht.

Standpunt gemeente

Wij zullen de kopers van de kavels informeren over de opkomsttijd van de brandweer.

Wij realiseren een weg met een breedte van 5,50 meter met voldoende aslastcapaciteit die ook een totaalgewicht van 30 ton aan kan.

Er is of wordt een brandkraan gerealiseerd zoals door de brandweer gevraagd.

De bochtstralen zullen voldoen aan de eisen van de brandweer.

We komen dus volledig aan het advies van de brandweer tegemoet.

TenneT

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het plan. TenneT wenst ons veel succes bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie gemeente

Wij nemen kennis van de reactie van TenneT.

Gasunie

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. De Gasunie concludeert dat er geen gasleiding nabij het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde gasleiding heeft geen op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Ambtshalve wijziging

Wij hebben gekozen voor een ruim bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Via het opnemen van een regel over het stellen van nadere eisen kunnen wij verder sturen op de situering van bebouwing. Daartoe voegen wij een nieuw artikel 3.3 in onder gelijktijdige vernummering van de artikelen die daarna volgen.

Artikel 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen voor:

- 1. de woonsituatie*
- 2. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- 3. de landschappelijke inpassing*

nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Wij nemen deze regeling vooral op om te sturen op de afstand van de gevel van de te bouwen woningen tot de weg.