



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN SEXBIERUM – AEOLUSTERREIN

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Sexbierum - Aeolusterrein* en het bijbehorende ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben met ingang van 8 juni tot en met 19 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend, tegen het ontwerp besluit hogere waarde niet. De ingediende zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is. Deze reactienota is het eindresultaat. De zienswijze is samengevat, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast worden in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen voorgesteld, die in deze reactienota zijn aangegeven. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Samenvatting

Twee omwonenden hebben samen een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Deze indieners zijn van mening dat het groen, waarop zij zicht op hebben, komt te vervallen en dat dit niet wordt teruggeplaatst. Om deze reden verandert het uitzicht van de indieners dermate dat men dit gaat ervaren als gezichtsbelemmering. Daarmee komt de privacy in het gedrag en wordt er een inbreuk gedaan op het woongenot. De indieners verzoeken het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen zodat er een groenvoorziening blijft bestaan op de huidige locatie waarmee het uitzicht ongewijzigd blijft.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is er tussen de ontwikkelaar en de indieners overleg geweest. De ontwikkelaar en de indiener van de zienswijze hebben samen afgesproken dat een deel van het huidige groen, parallel aan de sloot langs de Hearewei, behouden blijft. Dit gaat om een deel van de grond waar de meest noordelijk gelegen woonkavel is beoogd. Via de notaris worden de gemaakte afspraken tussen de ontwikkelaar en indieners geborgd, ook voor toekomstige eigenaren van de betreffende kavel. Aanvullend daarop wordt in het bestemmingsplan aan een strook grond, parallel aan de sloot langs de Hearewei, de bestemming 'Groen' gegeven in plaats van de bestemming 'Wonen'. De voorgestelde bestemming 'Groen' moet worden gezien als de planologische weergave van het te behouden groen. Nu kan een deel van het te behouden groen wellicht ook wat binnen de naastgelegen bestemmingen 'Wonen' en 'Water' komen te vallen. Groen is nu eenmaal lastig om precies te begrenzen. Dit is echter geen probleem, want ook binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Water' zijn groenvoorzieningen toegestaan. De onderling gemaakte en notarieel vast te leggen afspraken vormen uiteindelijk de privaatrechtelijke borging. Overigens is het groen sinds het vertrek van het speelparadijs eind 2017 nogal wild gegroeid en overwoekerd, en zal dan ook worden onderhouden door de ontwikkelaar.

Tevens vindt er in dit gebied een correctie plaats in de planbegrenzing, waardoor de gehele bestemming 'Water' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Sexbierum / Pietersbierum buiten het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan komt te liggen. In de groenbestemming wordt overeenkomstig de regeling in de woonbestemming tevens opgenomen dat opgaande beplanting en bomen niet hoger mogen worden dan 6 meter. Hierbij wordt tevens de redactie van de regels geoptimaliseerd. Deze optimalisatie vindt als ambtshalve wijziging ook plaats in de bestemming 'Wonen' (zie hiervoor hoofdstuk 3).

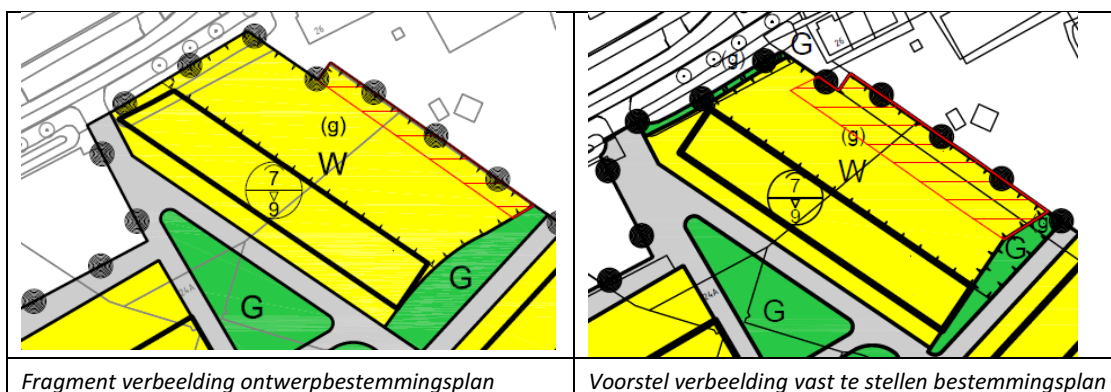
Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de indieners. Op basis van deze afspraken is een nieuwe situatietekening opgesteld:



Figuur 1 Nieuwe situatietekening voorgenomen situatie in het plangebied

Aanpassing bestemmingsplan:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan vindt in het noordoostelijke deel de volgende aanpassing plaats:



Figuur 2 Aanpassing planverbeelding noordoostelijk deel plangebied

Hierbij wordt:

- de bestemmingsplangrens in de noordoostzijde van het plangebied zodanig aangepast dat de bestemming 'Water' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Sexbierum / Pietersbierum volledig buiten het plangebied van dit bestemmingsplan komt te liggen;
- het bouwvlak in zuidoostelijke richting verplaatst;
- aan de noordzijde wordt een bestemming 'Groen' opgenomen met daarin in het verlengde van de regeling in de bestemming 'Wonen' een regeling wordt opgenomen waarmee opgaande

beplanting en bomen niet hoger mogen worden dan 6 meter. Dit wordt op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'groen';

- *de bestemming 'Groen' direct ten zuidoosten van de hiervoor genoemde bestemming 'Wonen' wordt qua vorm wat aangepast.*

In de regels wordt na artikel 3.3 wordt een nieuw artikel 3.4 opgenomen:

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. *het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting en bomen met een grotere hoogte dan 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'groen';*

Conclusie zienswijze:

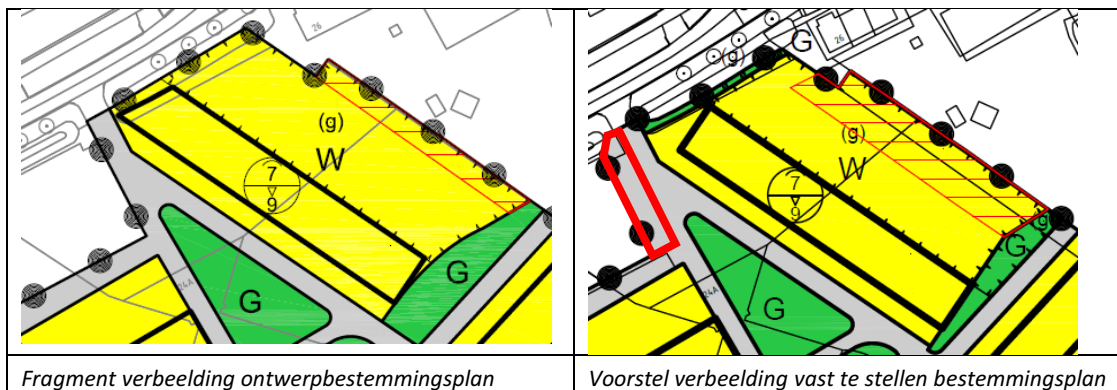
De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor aangegeven.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het bestemmingsplan worden de volgende drie ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. Ambtshalve wijziging 1

Bij de entree van het plangebied is gebleken dat de bestemming 'Verkeer – Verblijf' te krap is ingetekend. Omwille van de gewenste flexibiliteit bij de uitvoering van de werkzaamheden, wordt daarom voorgesteld om het plangebied hier in westwaartse richting uit te breiden waardoor de bestemming 'Verkeer – Verblijf' tegen het huidige parkeerterrein bij de supermarkt komt te liggen. Deze aanpassing ziet er als volgt uit:



Figuur 3 Aanpassing planverbeelding entree plangebied

Indien het wenselijk is om in dit deel van het plangebied extra parkeergelegenheid bij de supermarkt te bieden, dan is dit op basis van artikel 4.1 lid d mogelijk.

2. Ambtshalve wijziging 2

De redactie van de regeling van artikel 6.5 lid d is onduidelijk gebleken. Met dit artikel wordt beoogd om ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'groen' geen hogere opgaande beplanting of bomen toe te staan dan 6 meter. De redactie van dit artikel wordt aangepast van:

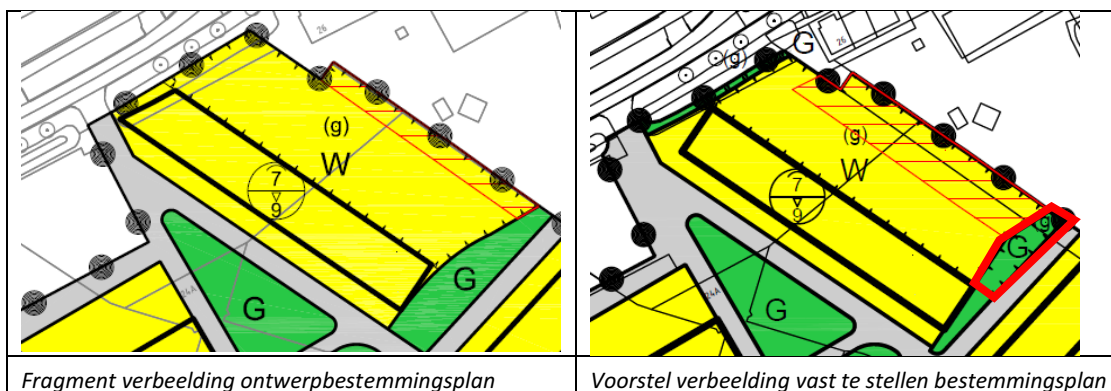
het gebruik van de gronden voor het aanbrengen van opgaande beplanting en bomen over een grotere hoogte dan 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

naar:

het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting en bomen hoger dan 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

3. Ambtshalve wijziging 3

Net zoals bij de entree van het plangebied waar zoals bij de beantwoording van de zienswijze is aangegeven in de bestemming 'Groen' de aanduiding 'groen' wordt opgenomen, wordt deze aanduiding ook in het groenbestemmingsvlak ten zuiden van het bouwvlak opgenomen. Hiermee wordt in dit gehele gebied nabij de molen een beschermende regeling geboden ten behoeve van de windvang. Deze aanpassing op de planverbeelding ziet er als volgt uit:



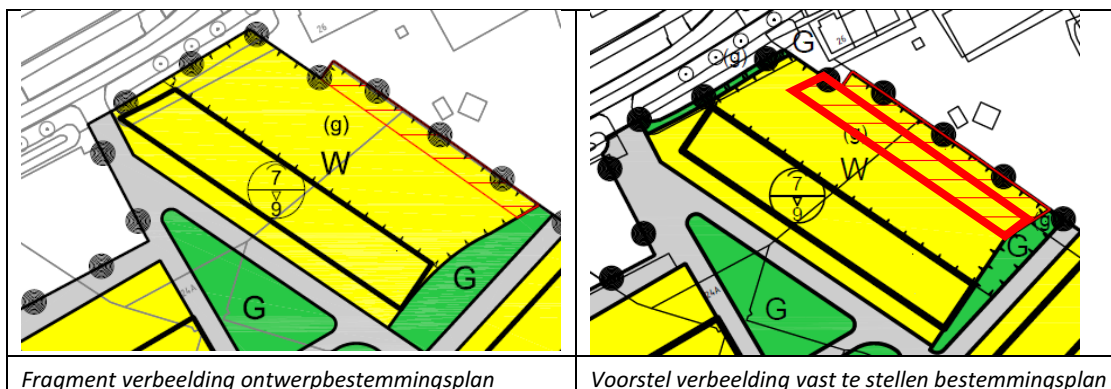
Figuur 4 Aanpassing planverbeelding groenbestemming

4. Ambtshalve wijziging 4

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat een deel van het terrein aan de noordoostkant van het plangebied (achter de meest noordelijk gelegen bestemming 'Wonen') in de toekomst wellicht gekocht en in gebruik genomen gaat worden door het naastgelegen horecabedrijf. Door de transformatie van het Aeolusterrein gaat er voor het horecabedrijf namelijk parkeergelegenheid verloren, die hem in het verleden werd toegestaan door de eigenaar van het vroegere Aeolusterrein. Na gesprekken tussen de eigenaar van het horecabedrijf en de ontwikkelaar is laatstgenoemde bereid gevonden om hiervoor aan de noordoostkant van het plangebied - binnen de bestemming 'Wonen' - een zogenoemde afwijkingsbevoegdheid voor parkeergelegenheid op te nemen. Daarmee kan na eventuele verkoop van dit stuk grond een omgevingsvergunning worden verleend aan het naastgelegen horecabedrijf, waarna het terrein kan worden ingericht voor parkeerplekken voor dit bedrijf.

Na de ontwerpfase heeft de ontwikkelaar aangegeven dat de gebiedsaanduiding voor deze afwijkingsbevoegdheid aan de noordoostkant van het plangebied groter moet worden ingetekend dan was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiertegen bestaan geen bezwaren en dit wordt aangepast. Op de verbeelding die hoort bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is de plek van deze gebiedsaanduiding binnen de meest noordelijk gelegen bestemming 'Wonen' zichtbaar met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied'.

Een eventuele verkoop van deze grond aan het naastgelegen horecabedrijf doet overigens niets af aan de opzet van het plan om woningen op ruime kavels te bouwen. Daarvoor blijft voldoende ruimte over in het plangebied. Mocht het niet komen tot verkoop van deze grond aan het naastgelegen horecabedrijf, dan blijft de bestemming 'Wonen' gelden en kunnen deze gronden bijvoorbeeld als tuin in gebruik worden genomen.



Figuur 5 Aanpassing planverbeelding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied'

4. CONCLUSIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het volgende:

- *Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het plangebied wordt hierdoor aan de noordzijde kleiner en de noordzijde van het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'groen'. Het bouwvlak schuift in zuidelijke richting op zoals in figuur 1 is gevisualiseerd. Tenslotte wordt de bestemming 'Groen' direct ten zuidoosten van de hiervoor genoemde bestemming 'Wonen' qua vorm wat aangepast.*

In de regels wordt na artikel 3.3 een nieuw artikel 3.4 opgenomen:

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. *het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting en bomen met een grotere hoogte dan 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.*
- Er vinden vier ambtshalve wijzigingen plaats, waardoor het bestemmingsplan als volgt wordt aangepast:
 1. *De redactie van artikel 6.5 lid d. wordt als volgt aangepast:*
 - het gebruik van de gronden voor ~~het aanbrengen van~~ opgaande beplanting en bomen ~~over een grotere hoogte~~ hoger dan 6 meter, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
 2. *De plangrens wordt ter plaatse van de entree vergroot waarbij de bestemming 'Verkeer – Verblijf' aan dit deel van het plangebied van toepassing wordt verklaard zoals in figuur 3 van hoofdstuk 3 is aangegeven.*
 3. *In de bestemming 'Groen' ten zuiden van het noordoostelijke bouwvlak wordt de aanduiding 'groen' opgenomen zoals in figuur 4 van hoofdstuk 3 is aangegeven.*
 4. *De aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' wordt vergroot zoals in figuur 5 van hoofdstuk 3 is aangegeven.*

De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de bovenstaande wijzigingen.