

Reactienota inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Holwert – De Morgenzon van de gemeente Noardeast-Fryslân

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Holwert – De Morgenzon heeft ter inzage gelegen van 7 juli tot en met 6 september 2023. Tevens is het voorontwerp in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overlegpartners.

Er zijn in totaal vier inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn er vooroverlegreacties binnengekomen van Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, Liander en Provincie Fryslân.

In deze reactienota volgt een eerst een korte samenvatting van de inspraakreactie en vooroverlegreacties. In de bijlage zijn de volledige vooroverlegreacties opgenomen. Per reactie is vervolgens onderbouwd of en in welke mate de reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan en welke onderdelen van het plan als gevolg hiervan zijn gewijzigd. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De volledige inspraakreactie is in te zien op het gemeentehuis.

De reactienota is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de vooroverlegreacties behandeld.
- In hoofdstuk 3 wordt de inspraakreactie behandeld.
- In hoofdstuk 4 wordt een ambtshalve aanpassing toegelicht.

Hoofdstuk 2. Vooroverlegreacties

2.1 Provincie Fryslân

Inpassing

Vanwege de overgang naar 'open/agrarisch gebied' stellen wij voor dat een inpassingsplan wordt gemaakt van bestaande en nieuwe beplanting, vormgeving van erven naar het buiten-gebied, bomen, sloten en dat deze geborgd wordt in de regels van het plan, inclusief realisatietermijn. Naar aanleiding van een ambtelijk overleg over het advies is een aanvullende toelichting en nuancering gemaakt. De conclusie is dat het advies om een inpassingsplan op te stellen genuanceerd kan worden en dat het vooral gaat om de borging van een goede overgang (achterkanten, zichtlijnen) in het planproces en uitvoering. Een inpassingsplan kan daartoe een middel zijn, maar het kan ook op andere manieren. Op die manier is er zo vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit voldoende basis om verder te gaan.

Vrijstelling ontgronding

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom de ontgronding binnen de vrijstelling valt. De reden waarom moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie

Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. In de bestaande situatie is woningbouw toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is een andere inrichting voor het gebied gemaakt waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van de Fellingen. Het bestaande (bebouwings)beeld geeft voldoende vertrouwen voor een goed afgerond dorpsbeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht dat sprake is van een goede inpassing en afronding van het dorp. De woningen die worden toegestaan hebben een bouwlaag met kap en een lage gootrand. Hierdoor ontstaat een evenwichtig beeld en een goede afronding van het dorp.

Er ontstaat een groenvoorziening tussen de sportvelden en de nieuwe bebouwing. Voor het openbare gebied tussen de sportvelden en de weg wordt een meer gedetailleerd inrichtingsplan gemaakt. In dit inrichtingsplan moet, naast parkeervoorzieningen, aandacht zijn voor het wateraspect en ruimtelijke kwaliteit.

In de toelichting wordt het onderdeel ontgronding aangevuld.

2.2 Brandweer Fryslân

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het plan. Wel voorziet Brandweer Fryslân in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijlage van het advies adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat de te realiseren weg in het plangebied voldoet aan de eisen genoemd in 3.3;
- een brandkraan te realiseren indien niet alle woningen binnen 100 meter van een brandkraan gelegen zijn.

Reactie

De adviezen van de brandweer worden verwerkt en uitgevoerd in de uitvoeringsfase van het woningbouwproject. Het gaat om eisen aan de weg in het plangebied en het realiseren van een brandkraan of brandkranen.

2.3 Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft gevraagd om in het plan aandacht te besteden aan de volgende punten:

1. Aandacht voor onderhoud aan de watergang aan de rand van het plangebied in het noordoosten (het deel dat nog geen schouw is, zal ook onder de schouw moeten).

2. Algemeen advies is om in alle ontwerpen voor nieuwbouwplannen te zorgen dat watergangen vanaf openbaar terrein te onderhouden zijn. Gemeente heeft dit voor een aantal watergangen in het plan wel gedaan. Voor de watergang aan de rand van het plangebied in het noordoosten niet.
3. Gemeente onderzoekt of voor de watergang aan de rand van het plangebied in het noordoosten in de koopcontracten een bepaling kan worden opgenomen, waarbij gemeente zelf de handhaving op zich gaat nemen als onderhoud niet goed wordt uitgevoerd, als er beschoeiingen, steigers en/of gebouwen in het talud van de watergang worden geplaatst.
4. Een deel van het terrein wordt niet bebouwd en kan mogelijk iets betekenen in het opvangen/vasthouden van regenwater. Hetzij in de bodem en/of in een waterpartij/vijver/kreekje. Gemeente gaat hiermee puzzelen om te kijken hoe ze het zo lang mogelijk vasthouden van regenwater kunnen combineren met een gesloten grondbalans.
5. Vervangen van de duiker onder de Fellingen door. De buisdiameter is momenteel 0,35 m en dient te worden vervangen door een duiker met een groter doorstroomvermogen.

Reactie

Een goede waterhuishouding is van groot belang, het wateraspect moet onderdeel zijn van een inrichtingsplan. In het plangebied is voldoende ruimte voor watercompensatie. Voor het openbare gebied tussen de sportvelden en de weg wordt nog een meer gedetailleerd inrichtingsplan gemaakt. In dit inrichtingsplan moet, naast parkeervoorzieningen, aandacht zijn voor het wateraspect en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente is en blijft eigenaar van het openbaar gebied zodat bereikbaarheid en onderhoud van watergangen zeker is.

De bestaande sloot aan de rand van het plangebied in het noordoosten ligt geheel op het aangrenzende perceel van een derde. Dat betekent dat over deze sloot geen privaatrechtelijke afspraken kunnen worden gemaakt met de kopers van de bouwpercelen. Dezelfde sloot loopt door achter de bestaande woningen aan de Fellingen maar is daar geen schouwsloot. Ook dat deel van de sloot valt buiten het plangebied en valt op een perceel van een derde.

De duiker onder de Fellingen valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De capaciteit van de bestaande duiker en het opschonen van de sloot zal worden betrokken bij de civieltechnische planuitwerking voor het projectgebied.

Het waterschap blijft betrokken bij de uitwerking en uitvoering van het plan. Indien nodig wordt een watervergunning aangevraagd.

2.4 Liander

Liander heeft geen opmerkingen op het plan.

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties

3.1 Inspreker 1

Inspreker voorziet een verslechtering van de parkeersituatie. In de huidige situatie is er al een tekort aan openbare parkeerplaatsen voor de woningen aan de Fellingen. Dit tekort aan parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door weinig tot geen mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren in combinatie met een smalle straat. Omdat de straat nu doodloopt kan er wel eens een auto worden geparkeerd op het doodlopende eind, maar als de weg straks wordt aangesloten op De Morgenzon vervalt die mogelijkheid. Kortom, inspreker geeft de gemeente in overweging om in het plangebied in de nabijheid van de Fellingen extra parkeervoorzieningen op te nemen.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om parkeervoorzieningen aan te leggen in het plangebied.

3.2 Inspreker 2

Inspreker heeft bezwaren en is tegen het bestemmingsplan. De kans bestaat dat inspreker wordt beperkt in de agrarische activiteiten en mogelijk klachten krijgt van de nieuwe bewoners.

Inspreker heeft enkele punten over de toelichting:

- De communicatie over het bestemmingsplan was zeer gebrekkig.
- Anders dan in paragraaf 6.3 staat zijn er wel leidingen en kabels in het gebied.
- Er zijn vleermuizen aanwezig in het gebied.
- Er is geluid- en lichtoverlast vanaf het sportcomplex, met name bij trainingen en wedstrijden. Nieuwe bewoners kunnen overlast ervaren en dat kan leiden tot klachten bij voetbalvereniging.
- Inspreker vraagt aandacht voor de watercompensatie, dit wordt aangelegd op hoger gelegen delen van het gebied.
- De parkeersituatie zal verslechteren, vooral omdat er nu al een tekort aan parkeerplaatsen is bij evenementen in het MFA.

Reactie

- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er is een informatieavond georganiseerd over deze woningbouwlocatie waar iedereen welkom was. De mogelijkheid om een inspraakreactie te geven is breed bekendgemaakt. Dorpsbelang Holwert heeft waar mogelijk de communicatie over het woningbouwplan ondersteund zodat er lokaal extra aandacht voor is geweest. Waar mogelijk zal de gemeente in de toekomst de communicatie verbeteren.
- De toelichting wordt waar nodig aangevuld en geactualiseerd.
- Naar aanleiding van de opmerking over de aanwezigheid van vleermuizen in het gebied is door het ecologisch adviesbureau een verdieping gedaan. Deze verdieping heeft geleid tot een aanpassing van de quickscan ecologie. Het gebied is niet aan te merken als essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Direct ten noorden van het plangebied, rondom de voetbalvelden, liggen brede groenstroken die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Meervleermuis is niet in het plangebied te verwachten, deze foerageert vooral boven grotere wateren. Ook zijn geen belangrijke vliegroutes aanwezig, omdat het gebied uitkomt op open akkergebied. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor de plannen vanuit de Wet natuurbescherming.
- Een van de redenen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen is juist omdat in het oude bestemmingsplan een deel van de woningen dicht op de sportvelden zouden komen. Bij het uitwerken van het nieuwe inrichtingsplan is rekening gehouden met de richtafstanden uit 'Bedrijven en milieuzonering'. In het nieuwe plan wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.
- Er is overleg geweest met het waterschap en er is een advies uitgebracht. In de uitwerking van het inrichtingsplan wordt de waterhuishouding op detailniveau uitgewerkt, in overleg met het waterschap.
- Zie ook de inspraakreactie van inspreker 4 over de parkeersituatie bij het MFA. In deze inspraakreactie is gevraagd om extra parkeervoorzieningen omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn op drukke momenten. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om parkeervoorzieningen aan te leggen in het plangebied.

3.3 Inspreker 3

Inspreker geeft zijn visie over de geschiedenis van deze locatie en hoe daar volgens zijn informatie estijds op verzoek van een projectontwikkelaar ruimte is ingetekend voor de bouw van 20 woningen. Inspreker is van mening dat de landschappelijke kwaliteit wordt aangetast door de beoogde nieuwe inrichting van het gebied.

Een substantieel deel van de gewenste nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op grond die op dit moment een agrarische bestemming heeft. Het beroep op het oude in 2010 al goedgekeurde plan voor 20 woningen extra is dan ook niet zuiver. In feite wordt buiten stedelijk gebied gebouwd, dit vraagt een verzwaarde plicht om te motiveren.

In het plan mist een gedegen onderbouwing waaruit de woningbehoefte blijkt en waarom realisatie van nieuwe woningen niet binnen de stedelijke omgeving mogelijk is, eventueel door sloop en nieuwbouw.

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er nader onderzoek nodig is om vast te stellen of het gebied een essentieel foerageergebied is voor vleermuizen. Dit betekent dat er nu niet kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Wet natuurbescherming. Daarnaast is gezien de opleverdatum van dit onderzoek in juli 2023 onderzoek gedaan naar deze sloten, op een tijdstip dat er geen water meer in stond. Hiermee kan niet worden uitgesloten dat er geen beschermde soorten, waaronder amfibieën voorkomen in het plangebied.

Het plan gaat ten koste van zonnepanelen van inspreker die binnen het plangebied staan. De inbreuk op dit belang zou voorkomen kunnen worden door het bouwvlak voor de voorgestelde vrije alleenstaande meest westelijke woning enkele meters in oostelijke richting op te schuiven. De marktwaarde van de woning van inspreker zal dalen.

Ten slotte wordt verzocht om, als het plan onverhoopt doorgaat, te bepalen dat de aan te leggen weg in één richting mag worden gebruikt teneinde verkeersoverlast zo laag mogelijk te houden.

Reactie

Allereerst moet worden benadrukt dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente zal zelf het plan bouw- en woonrijp laten maken en de bouwkvavels uitgeven volgens de uitgifteregels. Alleen voor rijwoningen zal een bouwbedrijf of projectontwikkelaar moeten worden gezocht, volgens de daarvoor geldende aanbestedingsregels.

Het is niet juist dat een substantieel deel van het plangebied nu een agrarische bestemming heeft. Slechts een zeer klein deel van het plangebied nabij de Fellingen heeft een agrarische bestemming. Het grootste deel van het plangebied heeft nu een woonbestemming, een groenbestemming en verkeersbestemming.

In de toelichting is in paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid hoe dit bestemmingsplan voor een woningbouwlocatie past binnen het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie. In deze paragraaf is ook de woningbehoefte voor woningen in Holwert onderbouwd.

Naar aanleiding van de opmerking dat nader onderzoek nodig is om vast te stellen of het gebied een essentieel foerageergebied is voor vleermuizen is door het ecologisch adviesbureau een verdieping gedaan. Deze verdieping heeft geleid tot een aanpassing van de quickscan ecologie. Het gebied is niet aan te merken als essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Direct ten noorden van het plangebied, rondom de voetbalvelden, liggen brede groenstroken die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Meervleermuis is niet in het plangebied te verwachten, deze foerageert vooral boven grotere wateren. Ook zijn geen belangrijke vliegroutes aanwezig, omdat het gebied uitkomt op open akkergebied. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor de plannen vanuit de Wet natuurbescherming.

Er is helaas geen ruimte om het bouwperceel enkele meters in oostelijke richting op te schuiven. De ruimte tussen de twee bouwpercelen moet vrij blijven voor onder andere een watergang en een onderhoudsstrook.

In de Wet ruimtelijke ordening zit een regeling voor degene die planschade heeft. Daarbij wordt opgemerkt dat planschade die valt onder het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van de aanvrager.

In een bestemmingsplan kan niet een eenrichtingsverkeer worden geregeld. Hiervoor dient een verkeersbesluit op grond van de Wegenverkeerswet te worden genomen door het bevoegd gezag, in dit geval is dat het college van burgemeester en wethouders.

3.4 Inspreker 4 Dorpsbelang Holwert en Multifunctionele Accommodatie “de Ynset” (MFA)

In het MFA worden geregeld grote bijeenkomsten, evenementen, feesten en partijen georganiseerd. Het bestaande aantal parkeerplaatsen blijkt al jaren te weinig waardoor bezoekers uitwijken naar de omliggende woonwijken met alle hinder en overlast voor bewoners. Sinds maart 2023 maakt ook de basisschool onderdeel uit van het MFA waardoor de behoefte aan extra parkeerplaatsen urgenter is geworden.

In de nieuwe woonwijk is direct aansluitend aan het terrein en de parkeerplaatsen van het MFA ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Daarom stellen besturen gezamenlijk voor om extra parkeerplaatsen aan te leggen op het perceel tussen De Morgenzon en de sportvelden.

Reactie

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het terrein dat aansluit bij de entree van het MFA de bestemming ‘Groen’. Binnen deze bestemming zijn onder ander parkeervoorzieningen toegestaan. Planologisch en ruimtelijk gezien zijn er mogelijkheden parkeervoorzieningen aan te leggen. Voor dit terrein, gelegen tussen de sportvelden en de nieuw aan te leggen weg, is nog niet een definitief inrichtingsplan gemaakt. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan kan worden gezien of er extra parkeervoorzieningen worden aangelegd en of dit binnen de exploitatie van het project mogelijk is of dat extra financiële middelen moeten worden vrijgemaakt.

Hoofdstuk 4. Ambtshalve aanpassingen

Aan de westzijde van het plangebied wordt ambtshalve een aanpassing gedaan. De grens van het bestemmingsplan wordt iets aangepast zodat de plangrens aansluit op de grens van het naastliggende bestemmingsplan. Daarnaast krijgt de bestaande weg de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. In het voorontwerp heeft de weg namelijk abusievelijk de bestemming Groen gekregen.