

Inspraak- en overlegnota voorontwerpbestemmingsplan De Hemmen III te Sneek

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan De Hemmen III heeft in het kader van de inspraak met ingang van 19 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verstuurd naar de betrokken bestuurs- en adviesorganen in het kader van het overleg. Gedurende deze termijn zijn een drietal officiële inspraak- en overlegreacties ingediend. De reacties zijn van:

- Dorpsbelangen Folgare
- Provincie Fryslân te Leeuwarden
- J.H.J. Wilders te Oppenhuizen

Inspraakreactie Dorpsbelangen Folgare en reactie gemeente

1. Waterhuishouding.

De brede watergang, zoals die gepland is op de Hemmen III, wil DB Folgare graag doortrekken naar de boerderij-locatie van voorheen Abma en wil deze daar aan laten sluiten op de bestaande vaarten en sloten. Daardoor wordt de bestaande situatie geoptimaliseerd. Met een duiker in de brede watergang levert dat een mooie vaar(kano) route op, terwijl de duiker tegelijk dienst kan doen als verkeersremmer.

Reactie gemeente.

Het openstellen van de brede watergang door de Hemmen 3 naar terp Abma en daar aansluiten op de bestaande sloten rond de terp is niet mogelijk omdat er in dit tracé verschillende waterpeilen gehanteerd worden. Op het deel watergang tussen Strûpenkeal en Carpe Diem kan geen dijk opgeworpen worden ten behoeve van boezempeil in verband met de naast de watergang aanwezige hoofdwaterleiding.

2. Strûpenkeal.

DB wil dat de opvaart vanaf de Ald Rien naar de woning Folsgeasterleane 2 te Folgare wordt opgewaardeerd. De vaart moet weer aangesloten worden op de Ald Rien en het aanliggende gebied kan als rust- en broedgebied voor weidevogels fungeren. Verder zou dit gebied extensief kunnen worden gebruikt voor het laten beweiden door rundvee. Verder wordt aangegeven dat de terp ‘Strûpenkeal’ momenteel erg vervuild is waardoor vogelonvriendelijke predatoren een unieke gelegenheid hebben zich daar te vestigen. Men vraagt daarom aan de gemeente om Strûpenkeal schoon te maken en op te ruimen.

Reactie gemeente.

Dit is bij het Wetterskip niet bespreekbaar omdat hun beleid er op gericht is dat het aantal kilometers primaire dijk verminderen dient te worden. Het herstellen van de oude opvaart is daarmee in tegenspraak.

Wij zijn bereid het aanliggende gebied geschikt te maken als rust- en broedgebied voor weidevogels.

Wanneer de terp ‘Strûpenkeal onderdeel wordt van het dorpsrondje wordt de terp vrijgemaakt van fysieke rommel. Ook wordt het terrein geschikt gemaakt om de terp regelmatig te maaien. Eventueel dood hout/dode bomen worden verwijderd. Alle overige bomen en ondergroei laten we zoveel mogelijk staan. Bij deze terp hoort de overgebleven karakteristieke erfbeplanting van de voormalige boerderij.

3.Zwaluwwand.

Bij beide plasdrasgebieden ziet DB een goede en unieke mogelijkheid voor een zwaluwwand, mede om de broedfunctie van deze gebieden te benadrukken.

Reactie gemeente.

Op zich staan wij positief tegenover de aanleg van een zwaluwwand. Dit is iets om verder te onderzoeken.

4.Fietspad

DB heeft bedenkingen bij het geplande fietspad dat aansluit op de oude Hemdijk. Men wil een kortere route: een fietspad met een brug over de N7 of via een tunnel er onderdoor.

Reactie gemeente.

Uit een eerste schatting blijkt dat de aanleg van een fietsbrug over de N7 tussen de € 750.000,-- en € 1.000.000,-- moet kosten. Dan rijst ook de vraag in hoeverre de noodzaak aanwezig is om een fietsbrug aan te leggen in relatie tot het afleggen van het aantal meters. Wij hebben de verschillende routes in kaart gebracht:

- *Route centrum Folsgare-De Hemmen III-nieuwe fietsbrug-De Hemmen II-De Hemmen I-wijk Sneek West-station. Afstand: 4.17 km.*
- *Route centrum Folsgare - De Hemmen III - nieuwe langzaam verkeer verbinding-Oude Hemdyk - Kanaalstraat - station. Afstand: 4,35 km*
- *De route vanaf Folsgare, over de Hemmen III, over de State-As naar de Hemmen II. Afstand: 2.22 km*
- *Route centrum Folsgare -De Hemmen III- nieuwe fietsbrug - De Hemmen II: 1.41 km*
- *Route centrum Folsgare - bestaand viaduct over A7 - Monumintenwei - Tolhús - De Hemmen II: 2.5 km.*

Conclusie is dat de route Folsgare - station slechts 200 meter korter is bij de aanleg van een nieuwe fietsbrug. De kortste route Folsgare - De Hemmen II over een nieuwe fietsburg is ruim 1 kilometer korter dan de ontsluiting bij IJsbrechtum. In dat geval zijn wij de mening toegedaan dat de investering niet in verhouding staat met het aantal extra af te leggen meters.

Voor de routekaarten wordt verwezen naar de bijlage.

5.Hoogte van bedrijfspannen

In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Daarnaast kan met een binnenplanse ontheffing meegewerkt worden aan een bouwhoogte van 15 meter. DB wil graag dat in de punt bij de A7 een bouwhoogte wordt gehanteerd van maximaal 8 meter. Voor het overige moet de bouwhoogte worden beperkt tot 10 meter. Daarnaast verwacht DB duidelijke afspraken met betrekking tot geluid-, stank - en lichtoverlast.

De eerdere fasen van De Hemmen gaan uit van een maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor De Hemmen III is er voor fase 1 gekozen om deze hoogte terug te brengen naar 10 meter bij recht en 15 meter bij afwijking. Deze hoogte is gezien de beoogde bedrijvigheid nodig en gebruikelijke op bedrijventerreinen zoals De Hemmen III. De omgevingsvergunning voor het verhogen van de bouwhoogte van 10 naar maximaal 15 meter in fase 1 wordt alleen verleend indien er geen sprake is van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en/of de externe veiligheid. De belangen vanuit de omgeving en van Folsgare worden hierin afgewogen. Dit geldt ook voor eventuele geluid-, stank-, en lichtoverlast. Dit voldoet aan de wettelijke normen. Het plangebied ligt circa een 0,5 kilometer van Folsgare en bij milieucategorie 3 geldt hiervoor een

richtafstand van 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldoen. Fase 2 van De Hemmen 3 kan alleen worden ontwikkeld indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Een van de toetsingscriteria is dat aan de zijde van Fols gare een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter om zo tot een goede landschappelijke afronding te komen (dus geen afwijkmogelijkheid naar 15 meter). De beoogde inrichting van het gebied is ook geborgd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Overlegreactie provincie Fryslân en reactie gemeente

1.Oppervlakte bedrijfskavel

In de planregels zal alsnog tot uitdrukking moeten komen, dat de uit te geven kavels een minimale oppervlakte van 1 ha moeten hebben. Met een afwijkmogelijkheid zou hier vanaf geweken kunnen worden voor zover het bedrijven betreft die aantoonbaar een functionele relatie hebben met de op het gevestigde bedrijven en daarom bij uitzondering aanvaardbaar zijn op het bedrijfsterrein.

Reactie gemeente.

De planregels zijn aangepast in die zin dat de minimale oppervlakte van 1 ha is opgenomen. Dat geldt ook voor de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor kleinere bedrijven.

2.Voorwaardelijke ontwikkeling tweede fase

De provincie acht het noodzakelijk dat in de criteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat het ontwikkelen van de tweede fase pas aan de orde kan zijn als de eerste fase nagenoeg is ingevuld, de behoefte aan grotere kavels (groter dan 1 ha) is aangetoond en is gemotiveerd.

Reactie gemeente.

De wijzigingscriteria zijn dienovereenkomstig het verzoek van de provincie aangepast. Tevens zullen wij voordat wordt overgegaan tot het ontwikkelen van fase 2, nieuw regionaal overleg voeren over de verdere invulling van de gemaakte afspraken.

3.Landschappelijke inpassing

De provincie geeft aan dat de ontwerpschets niet laat zien hoe het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast als de tweede fase van het bedrijventerrein niet tot ontwikkeling komt.

Reactie gemeente.

Met het dorp Fols gare is intensief overleg gevoerd. Zij staan er op om direct de beplanting rond de tweede fase aan te leggen. Het beeldkwaliteitsplan is op het punt van de landschappelijke inpassing uitgebreid en verwerkt in het bestemmingsplan.

4.Borging landschappelijke inpassing

In de planregels zijn geen regels gesteld die de uitvoering van de landschappelijke inpassing borgen. Verder moet aangetoond worden dat er voldoende middelen beschikbaar staan om de landschappelijke inpassing uit te voeren en er moet worden aangegeven op welk moment tot de landschappelijke inpassing wordt overgegaan.

Reactie gemeente.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de landschappelijke inpassing op basis van het beeldkwaliteitsplan waarborgt.

Verder kan worden genoemd de raad krediet beschikbaar heeft gesteld voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein (inclusief landschappelijke inpassing). Het ligt in de bedoeling om de landschappelijke inpassing zo spoedig mogelijk uit te voeren. Dat ligt ook in de lijn met afspraken met het dorp Fols gare.

5. Locatie Carpe Diem

Nu de locatie Carpe Diem bij het ontwikkelen van fase 1 nog in landelijk gebied ligt, zullen de ontwikkelingen in de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden terwijl in het bestemmingsplan het bouwvlak ruimte laat om de bestaande bebouwing uit te breiden. Na ontwikkeling van fase 2 van het bedrijventerrein De Hemmen III kan meer bebouwing worden toegestaan. Hiertoe kan een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie gemeente.

Bij nader inzien hebben wij besloten om de locatie Carpe Diem niet mee te nemen in het bestemmingsplan De Hemmen III omdat deze in principe niet passend is in een bestemmingsplan waarin bedrijven worden gefaciliteerd. Bovendien is er nog geen duidelijkheid over de toekomstige bestemming. Dit jaar wordt gestart met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied SWF-II. Daarin zal dit perceel een plek krijgen.

6. Archeologie

In de paragraaf ontbreekt een duidelijke omschrijving van de resultaten van het archeologisch onderzoek van het gehele plangebied.

Reactie gemeente.

Het archeologisch onderzoek is op dit punt aangevuld en maakt onderdeel uit van de bijlage.

7. Wet natuurbescherming, PAS

Het plangebied ligt op ongeveer 3 km afstand van de Witte en Swarte Brekken. Omdat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat er sprake is van extra stikstofemissie, dient een AERIUS berekening te worden gemaakt van de bouwfase en de gebruiksfase.

Reactie gemeente.

De aanvullende AERIUS berekeningen zijn uitgevoerd en inmiddels kortgesloten met de provincie. De AERIUS berekeningen zijn bijgesloten en moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan (zie bijlage).

8. Wet natuurbescherming, soortenbescherming

Vanwege de oppervlakte van het plangebied en het feit dat de werkzaamheden wellicht niet tegelijkertijd in het gehele gebied plaatsvinden, is het aan te bevelen om in het broedseizoen altijd te werken met ecologische begeleiding.

Reactie gemeente.

De ecologische begeleiding wordt geregeld. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

9. Duurzaam- en natuur inclusief bouwen

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, wordt aanbevolen om bij de uitgifte van de kavels eisen te stellen met betrekking tot duurzaam- en natuurinclusief bouwen. Geadviseerd wordt in de planregels, middels het opnemen van een voorwaardelijke bepaling, nadere bepalingen op te nemen die dit borgen.

Reactie gemeente.

Het beeldkwaliteitsplan is op dit punt aangevuld en zal in ogenschouw worden genomen bij de vergunningverlening. Bij de ontwikkeling en de opzet van het bedrijventerrein is hiermee rekening gehouden. Het bestemmingsplan faciliteert dit. Hiermee is het duurzaam- en natuurinclusief bouwen voldoende geborgd. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting hiervoor is juridische gezien niet nodig.

10. Watertoets

De watertoets is nog niet afgerond. Geadviseerd wordt in nader overleg te treden met Wetterskip Fryslân.

Reactie gemeente.

De watertoets is afgerond en is opgenomen in de bijlage. Het peilbesluit moet parallel aan de bestemmingplanprocedure nog worden aangevraagd. De in te stellen peilen zijn al in samenspraak met het Wetterskip vastgesteld.

11. Weidevogels

De provincie adviseert in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat de ontwikkeling niet in strijd is met artikel 7.2.2 van de Verordening Romte.

Reactie gemeente.

De toelichting is op dit punt aangevuld.

12. Natuur buiten EHS

In de toelichting wordt aangegeven dat de zuidelijke oever van de Oude Rijn is aangewezen als 'EHS beheergebied'. Op de kaart 'Natuur' behorende bij de Verordening Romte de betreffende zuidelijke oever geen onderdeel uitmaakt van 'EHS beheergebied' maar van 'Natuur buiten de EHS'. Geadviseerd wordt het plan hierop aan te passen.

Reactie gemeente.

De toelichting is op dit punt aangepast.

Inspiraakreactie J.H.J. Wilders, Noardein 23 te Oppenhuizen en reactie gemeente

De ambities met betrekking tot duurzaamheid moeten beter tot hun recht komen in het plan.

Reactie gemeente.

In het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan is aangegeven hoe met duurzaamheid wordt omgegaan in het plangebied. Met deze ambities wordt het plangebied verder ingevuld. Tevens wordt hier aandacht aan besteed in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4).

Aanvullende overlegreactie Ruimtelijk Kwaliteitsteam Provincie Fryslân

Stand van zaken en vraag:

Op 19 februari 2019 is een afstemmingsoverleg met de provincie (team ruimtelijke kwaliteit) is georganiseerd om het Beeldkwaliteitplan te bespreken. Dit BKP is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente vraagt advies/tips ter aanscherping van het BKP.

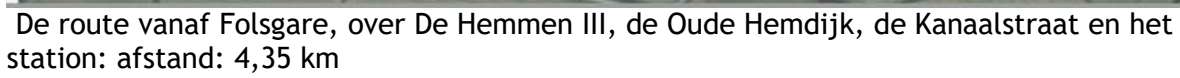
Reactie gemeente

Aan de hand van de provinciale reacties, is zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan, voor zover mogelijk, aangepast.

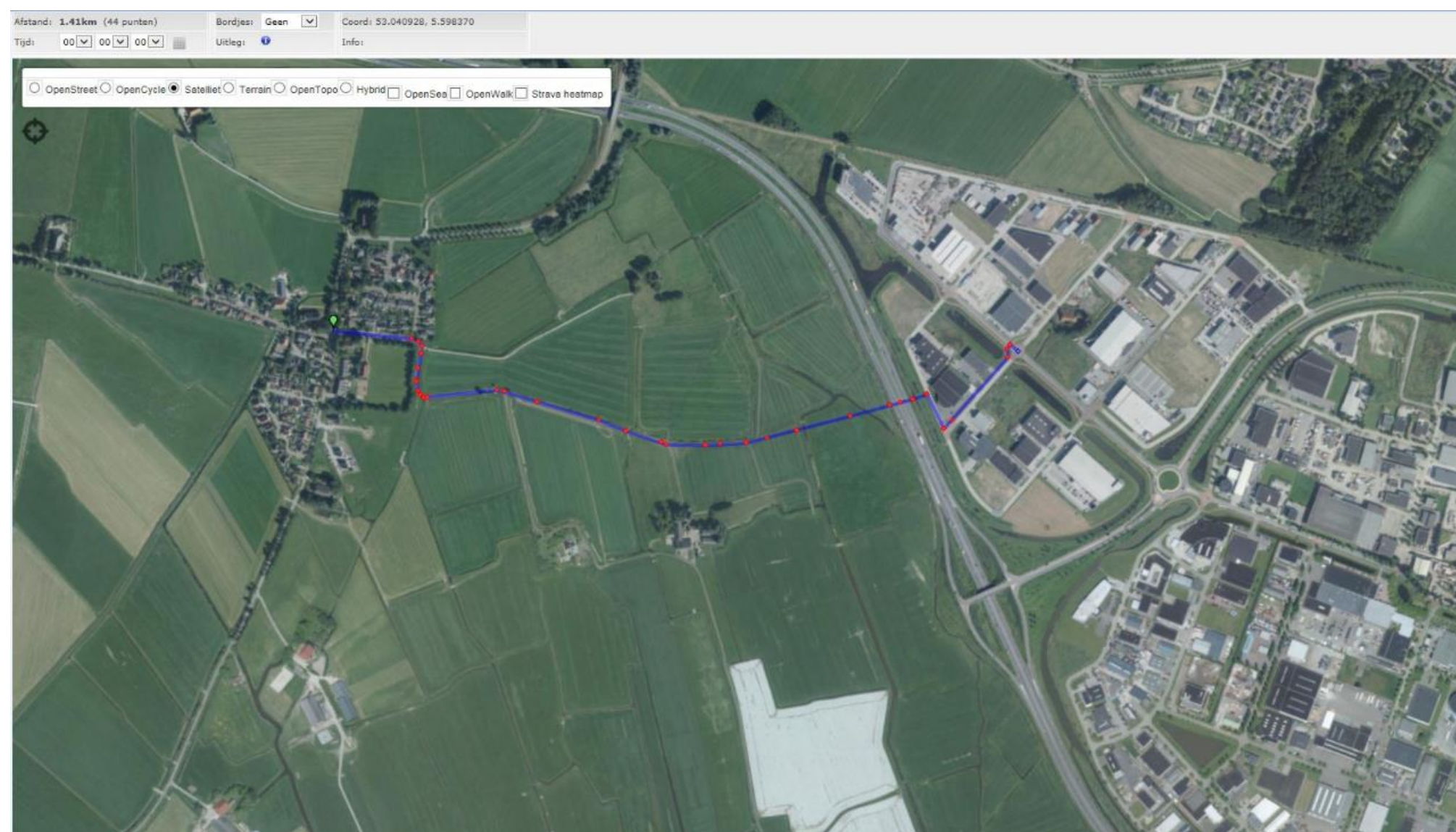
Bijlage



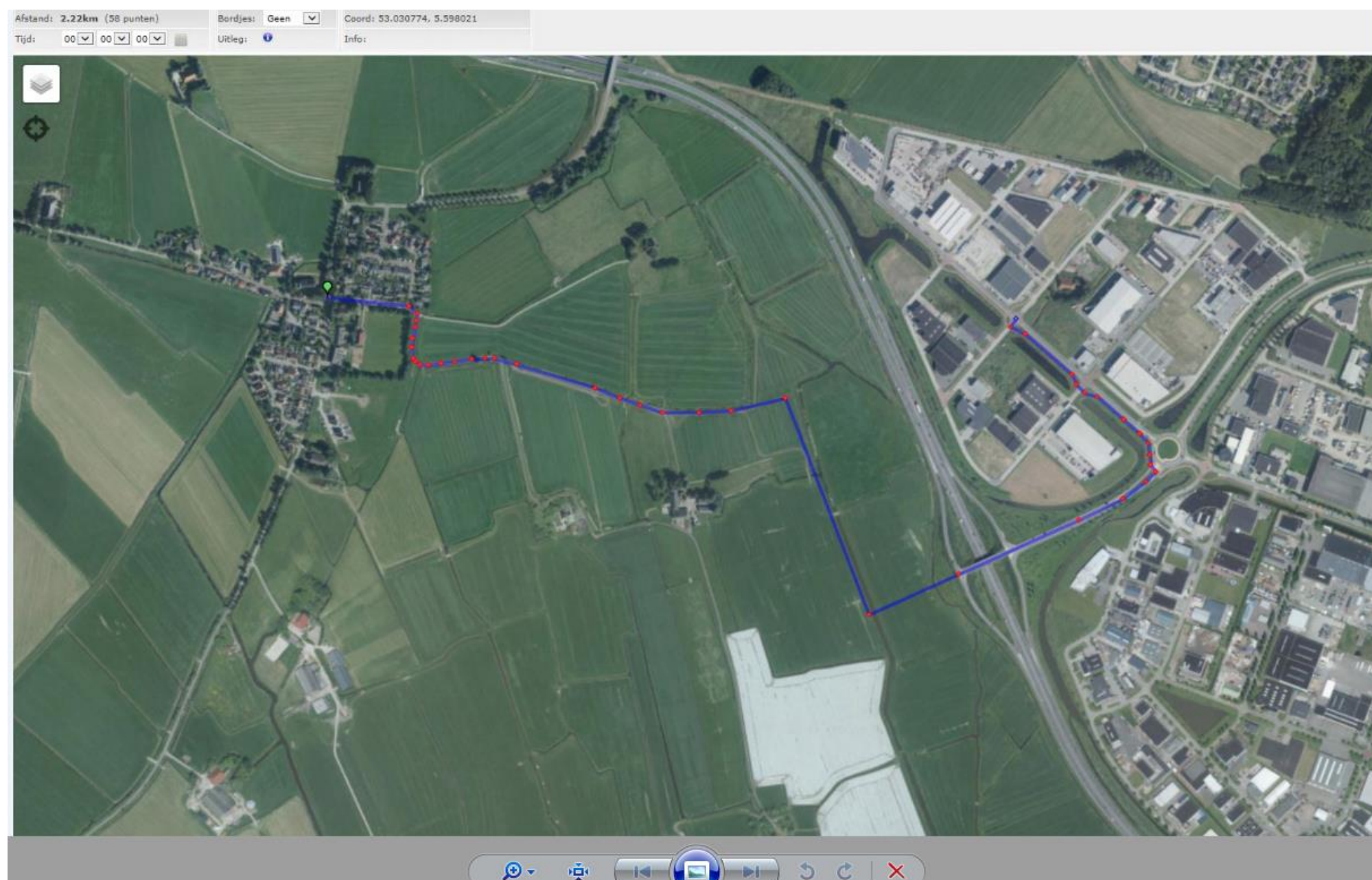
De route vanaf Folsgare, over De Hemmen III, De Hemmen II en I en vervolgens de kortste route naar het station: afstand 4,17 km



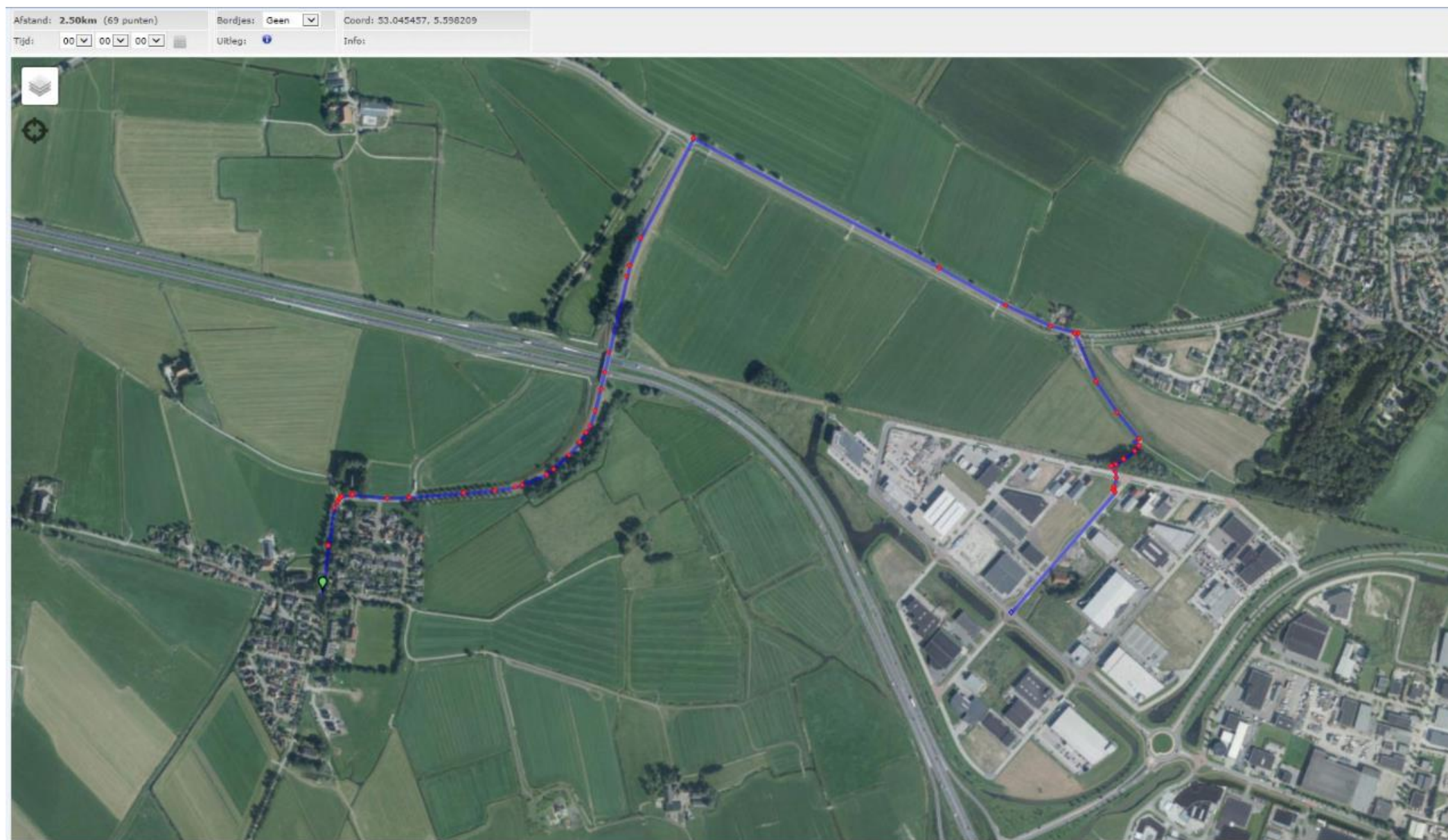
De route vanaf Folsgare, over De Hemmen III, de Oude Hemdijk, de Kanaalstraat en het station: afstand: 4,35 km



De route vanaf Folsgare, over de Hemmen III naar De Hemmen II (tunnel of brug). Afstand: 1,41 km



De route vanaf Folsgare, over de Hemmen III, over de State-As naar de Hemmen II.
Afstand: 2.22 km



De route vanaf Folszare, over het viaduct, de Monumintewei, Tolhús en fietspad naar de Hemmen II: afstand: 2,50 km