Reactienota zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane' en het daarbij behorende ontwerp - beeldkwaliteitsplan

---

I. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane' met het daarbij behorende ontwerp – beeldkwaliteitsplan heeft van 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- provincie Fryslân;
- diverse aanwonenden van de Kwekerijleane – hoek Fûgelsang en een aantal bewoners van de GL Boomsmastrjitte – KJ van den Akkerstrjitte;
- een aanwonende van de Kwekerijleane.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is. Deze reactienota is het resultaat. De zienswijzen zijn samengevat, gevolgd door een reactie hierop. Hierin is ook aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen is het van belang om aan te geven dat deze in samenwerking met de werkgroep 'Kleiner Wonen Berltsum' tot stand is gekomen. De werkgroep heeft aan de wieg gestaan van dit plan en heeft steeds als trekker gefungeerd van de gehele planvorming, inclusief het beeldkwaliteitsplan. Dit betekent ook dat de werkgroep het gezicht is van dit project en daarmee het aanspreekpunt is voor het dorp. Gedurende het hele proces is de werkgroep altijd actief in gesprek gegaan met het dorp en de diverse om- en aanwonenden in het bijzonder. Daarom is gekomen tot een gezamenlijke beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Ook de beoogde aannemer is betrokken bij de beantwoording, omdat een aantal onderdelen van de zienswijzen daartoe aanleiding geven.

Tenslotte hebben een aantal opmerkingen uit de zienwijzen geen betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan maar op de uitvoering van het project. Vanzelfsprekend is er wel aandacht geweest voor deze opmerkingen en zijn ook deze van antwoord voorzien.

II. Samenvatting zienswijzen

- **Provincie Fryslân**

De zienswijze heeft betrekking op de onderbouwing betreffende stikstof. Op 2 november 2022 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan dat

op gebied van stikstof de vrijstelling voor de bouw- en aanlegfase bij projecten niet meer geldt. Het stikstofonderzoek dat is gedaan voor dit bestemmingsplan gaat nog wel uit van deze vrijstelling. Gelet op deze uitspraak moet het stikstofonderzoek worden geactualiseerd conform de recente rechtspraak. Actualisatie van het stikstofonderzoek kan alleen met de nieuwste Aerius-calculator. Om problemen in deze planprocedure te voorkomen wordt geadviseerd te wachten met de actualisatie van het stikstofonderzoek, totdat de nieuwe Aerius-calculator is verschenen.

> *Reactie:*
> *Inmiddels is bekend geworden dat de nieuwste Aerius-calculator vanaf 26 januari 2023 beschikbaar is gekomen. Het stikstofonderzoek is reeds geactualiseerd met gebruikmaking van de nieuwste calculator. Hieruit is gebleken dat, met inbegrip van de bouw- en aanlegfase, er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de bouw/aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Het geactualiseerde stikstofonderzoek wordt opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 2). Ook wordt paragraaf 4.3 (ecologie) van de toelichting geactualiseerd en wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling geactualiseerd (bijlage 6 van de toelichting).*

Conclusie zienswijze:
Het geactualiseerde stikstofonderzoek zal worden opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 2). Ook wordt paragraaf 4.3 (ecologie) van de toelichting geactualiseerd en wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling geactualiseerd (bijlage 6 van de toelichting).

- **Diverse aanwonenden van de Kwekerijleane – hoek Fûgelsang en een aantal bewoners van de GL Boomsmastrjitte – KJ van den Akkerstrjitte**

Aanpassing verkeerssituatie in de Kwekerijleane en het dorpsplein
De direct aanwonenden van de Kwekerijleane en hoek Fûgelsang maken zich zorgen over de in het plan voorgestelde nieuwe looproute voor de schooljeugd.

De voorgestelde route levert gevaarlijke- en onoverzichtelijke situaties op voor de jeugd bij de uittreding uit de groenstrook op het dorpsplein. Nadeel van deze route is dat de schooljeugd dan midden op het plein uitkomt, waar wordt geparkeerd en gedraaid bij het naar school brengen van de jeugd. Deze situatie doet zich ook voor als spelende jeugd uitwijkt naar het trottoir aan de noordkant van de Kwekerijleane.

De aanwonenden hebben reeds eerder een alternatief voorgesteld, waarbij een verhoogde en verkeersremmende oversteek wordt gemaakt op de kruisingen bij de aantakking van de Poepedyk en/of bij de kruising Meseame en Kwekerijleane, tussen nummer 6 en 8.

Tenslotte vragen de aanwonenden of, indien er toch een wandelpad door het groen komt, er voldoende groen blijft staan om het geluid en licht van de tennisbaan enigszins te dempen en het uitzicht op de achterkant van reclameborden te voorkomen.

Reactie:
Het voetpad en de veiligheid van de aansluiting op het dorpsplein is bij de totstandkoming van dit plan verkeerskundig beoordeeld. Met zowel het bestaande trottoir aan de noordkant als een nieuw voetpad aan de zuidkant van de Kwekerijleane ontstaan er twee voetverbindingen, niet alleen naar de school maar ook naar de sportvelden. Met deze oplossing is een extra overgang eerder in de Kwekerijleane niet nodig. Wel kan het verstandig zijn om de uittreding van het nieuwe pad op het dorpsplein meer zuidwaarts te realiseren, zodat meer uit de bocht van de Kwekerijleane kan worden gebleven. Op deze manier zou het pad ook niet midden op het dorpsplein uitkomen, maar meer aan de zuidkant ervan. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Om deze ruimte te bieden, zal de bestemming 'Groen' wat zuidwaarts worden uitgebreid, zoals in figuur 1 is weergegeven.



Figuur 1. Uit te breiden bestemming 'Groen'

Voor de daadwerkelijke inrichting zullen de werkgroep en de gemeente in overleg treden met de school om zo te streven naar een zo logisch en veilig mogelijke inrichting. Omdat de bestemming van de strook grond waarin het voetpad komt te liggen 'Groen' zal zijn, zal sprake moeten zijn van een groene invulling. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het huidige groen moet worden uitgedund, maar ook dat de definitieve inrichting van het voetpad en daarmee de strook nog niet vaststaat. Dit in verband met de nog nader te bepalen plek van het voetpad, samen met de school.

De suggestie over de inrichting van het sportterrein van de tennisvereniging is meegegeven aan de voorzitter van de tennisvereniging. Geadviseerd wordt om voor de gestelde vragen hierover in contact te treden met de tennisvereniging.

<u>Verkeerssituatie rondom de bouwlocatie</u>
Tijdens de bouw, waarbij de KJ van den Akkerstrjitte wordt aangepast, zal de parkeerdruk in de buurt nog verder toenemen. Reeds eerder is gevraagd om naar een goede en passende oplossing te zoeken. Een oplossing die ook na de bouw een bijdrage kan leveren aan de parkeerdruk in de buurt. Hiertoe wordt een suggestie gedaan voor het grasveldje op de hoek

van de GL Boomsmastrjitte – ir CM Van der Slikkeleane en/of parkeervlakken in het noordelijk deel van de GL. Boomsmastrjitte.

Reactie:
Voor het ontwerp van de Proeftún is zoveel mogelijk rekening gehouden met een beperking van de parkeerdruk. Op het eigen terrein van de nieuwbouwwoningen zal meer parkeergelegenheid mogelijk zijn dan strikt is voorgeschreven (er wordt ruimte geboden voor twee parkeerplekken per woning op eigen terrein).

Daarnaast zorgt de beoogde herinrichting van de KJ van den Akkerstrjitte ervoor dat bij een aantal bestaande huurwoningen geparkeerd kan worden op eigen terrein. Ook worden twee langsparkeervakken voor meerdere auto's gerealiseerd en zal aan het eind van de KJ van den Akkerstrjitte naast de manoeuvreerruimte voor draaiende en kerende auto's ook een aantal nieuwe parkeervakken worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat hiermee voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Om dit goed te monitoren worden verkeerstellingen van geparkeerde auto's in de KJ van den Akkerstrjitte en GL Boomsmastrjitte gebruikt. Onlangs is een eerste telling gedaan. Een jaar nadat de herinrichting van de KJ van den Akkerstrjitte én de nieuwbouw van de woningen zijn afgerond zal een tweede telling worden gedaan. Hieruit zal een duidelijk beeld komen hoe het is gesteld met de parkeerdruk in deze omgeving en of de huidige en nieuw te realiseren voorzieningen volstaan.

Parkeerhinder tijdens de herinrichting van de KJ van den Akkerstrjitte en de bouwfase van de woningen kan niet volledig worden uitgesloten, maar zal zoveel mogelijk worden voorkomen door werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. De wijze waarop zal tegen die tijd worden gecommuniceerd met de omwonenden.

<u>Aanvoer bouwmaterialen</u>
Er dient een goede afscherming van de bouwplaats te komen en er dienen afspraken met de betrokken bedrijven te worden gemaakt betreffende aanvoertijden van het materiaal, bijvoorbeeld niet tijdens aanvang en einde schoolbezoek.

Reactie:
Dit onderdeel van de zienswijze is doorgegeven aan de beoogde aannemer. Deze heeft aangegeven voor de uitvoering van het project een bouwinrichtingsplan te maken en deze te overleggen met de gemeente. Het presenteren hiervan aan de direct omwonenden behoort ook tot de mogelijkheden. Verder is aangegeven dat voor de meest logische en daarbij de meest veilige aanvoerroute van bouwmaterialen wordt gekozen. Uiteraard is niet alle hinder uit te sluiten. Het bouwterrein zelf zal tenslotte geheel worden omheind met bouwhekken en buiten werktijden worden afgesloten.

<u>Nulmeting</u>
In verband met de voorgenomen bouw van de woningen gaan omwonenden ervan uit dat er een nulmeting van hun woningen wordt uitgevoerd. Dit om bij eventuele schade aan woningen helderheid te kunnen bieden.

Reactie:
Met een nulmeting kan de aansprakelijkheid en hoogte van eventuele schade door de bouw aan particulier én gemeentelijk eigendom worden vastgesteld of juist worden uitgesloten. Er zullen dan ook nulmetingen worden verricht. Zodra de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in beeld komt zal vanuit de kant van de gemeente contact worden gelegd met de eigenaars van de direct om het plangebied liggende eigendommen, om dit in gang te zetten.

Conclusie zienswijze:
Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze. Ter vergroting van de verkeersveiligheid zal de bestemming 'Groen' aan de zuidkant van het plangebied wat zuidwaarts worden uitgebreid, zodat het mogelijk wordt om de uittreding van het beoogde voetpad verder af te leggen van de bocht van de Kwekerijleane en niet midden op het dorpsplein te laten uitkomen.

De overige onderdelen van de zienswijze leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan of tot aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan.

- **Een aanwonende van de Kwekerijleane**

Beeldkwaliteitsplan
Indiener heeft een drietal opmerkingen geplaatst over het beeldkwaliteitsplan:

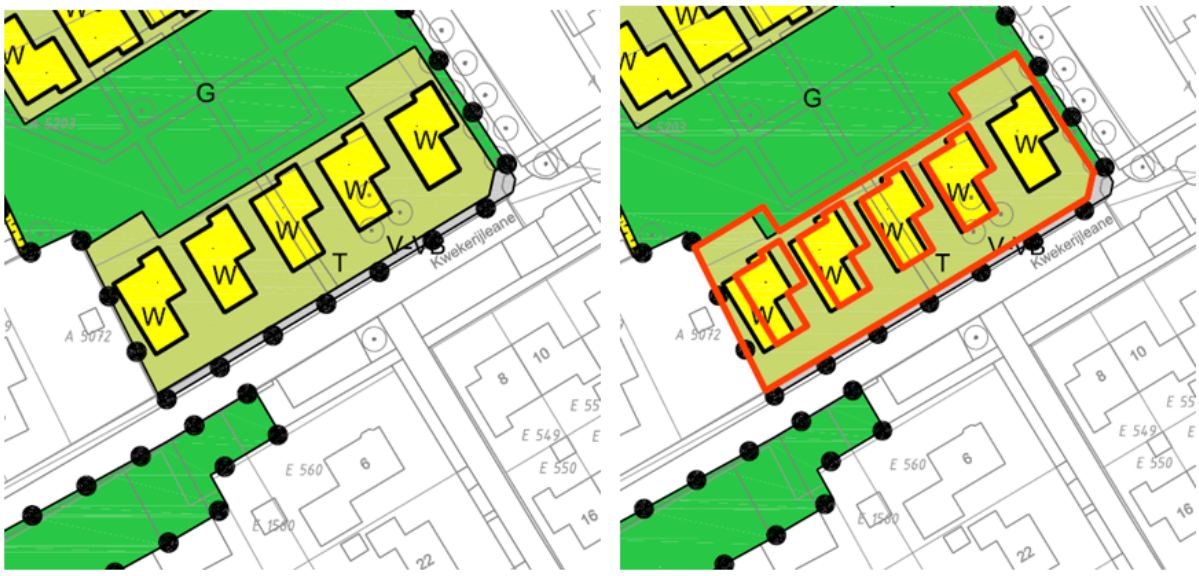
1. Op de eigendomsgrens tussen het ontwerpplan en het eigendom van indiener staat in het beeldkwaliteitsplan een aan te planten haag aangegeven, die maximaal 1 meter hoog mag worden. Hier staat reeds een haag van circa 2 meter hoog die indiener onderhoudt. Verzocht wordt deze haag als bestaande en te handhaven haag van 2 meter hoog op de kaart te vermelden.
2. Op de eigendomsgrens tussen het ontwerpplan en het eigendom van indiener staan drie fruitbomen. Verzocht wordt deze te handhaven en dit in het beeldkwaliteitsplan op te nemen in tekst en kaart.
3. In het beeldkwaliteitsplan staat dat in het kader van het project Natuerlik Ferskaat boombeplanting zal worden aangebracht. Dit project is echter sinds april 2022 afgerond.

Reactie:
De haag en de fruitbomen staan in het perceel van indiener, tot aan de grens van het nieuwe plangebied. Het beeldkwaliteitsplan hoort bij het bestemmingsplan, en is daarmee – net als het bestemmingsplan - begrensd tot de grootte van het nieuwe plangebied. De haag en de fruitbomen staan in het eigendom van indiener. Dit eigendom valt buiten de begrenzing van het plangebied. De impressies die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan brengen grotendeels het plangebied in beeld. Voor een totaalbeeld en ter oriëntatie laten sommige impressies ook wat van het omliggende gebied zien. Dat heeft echter geen verdere bedoeling of doorwerking, bijvoorbeeld daar waar het de eigendommen van indiener aangaat. Het beeldkwaliteitsplan zal dan ook niet worden aangepast.

De haag en fruitbomen van indiener kunnen in beginsel blijven staan aan de erfgrens, zolang ze de uitvoering van dit project niet in de weg staan. Ruimtelijk gezien kan hierop worden ingespeeld door het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning naast het eigendom van indiener op wat grotere afstand van de erfgrens te positioneren dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval is. Dit kan worden bereikt door de bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen aan de Kwekerijleane iets dichter op elkaar te zetten, op vergelijkbare onderlinge afstand als de vijf geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de KJ van den Akkerstrjitte. Om met de bouwkavels goed te blijven uitkomen moeten de achterliggende bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' ook ietwat worden aangepast. Op deze manier kan een afstand van circa 4 meter worden gecreëerd tussen de erfgrens van indiener en de uiterste punt van de eerste nieuw te bouwen woning in het plangebied, daar waar deze afstand in het ontwerpbestemmingsplan momenteel circa 1,5 meter is.

Op deze manier ontstaat ruimtelijk een betere situatie met een goede afhechting tussen het nieuwe plan en de bestaande situatie op het perceel van indiener. Omdat het gaat om een minimale verschuiving, wordt de beoogde inrichting en uitstraling van het plan nauwelijks gewijzigd en is aanpassing van het beeldkwaliteitsplan niet nodig. Bij deze beantwoording is logischerwijs geen rekening gehouden met het burenrecht. Een nieuwe eigenaar van de naastliggende kavel zal door de verkopende partij geïnformeerd worden over de huidige invulling van deze erfgrens. Het is uiteindelijk aan indiener én een nieuwe eigenaar van deze kavel om onderling te komen tot goede afspraken over de erfgrens, waar ook het mogelijke onderhoud van de haag en de fruitbomen onder valt.

In figuur 2 is de wijziging weergegeven.



Figuur 2. Te verschuiven bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'

De opmerking over het Natuerlik Ferskaat staat niet letterlijk in het beeldkwaliteitsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarbij moet worden

aangetekend dat dit een plan is dat biodiversiteit hoog in het vaandel heeft, wat ook het gedachtegoed van het project Natuerlik Ferskaat is.

Onderhoud binnentuin

Reeds eerder in het proces is aan de orde geweest dat de ondergrond en de beplanting van het centrale parkje eigendom wordt van Stichting Berlikumer Belangen (SBB) en dat SBB het park met Stichting Hemmemapark verder zal ontwikkelen en onderhouden. Stichting Hemmemapark heeft te kennen gegeven dat ze haar ervaring wil inbrengen bij de planvorming, maar niet betrokken wil worden bij het onderhoud. Intussen is het plan ter visie gebracht, waarmee de planvorming feitelijk rond is. Eventuele inbreng van Stichting Hemmemapark is nu niet meer zinvol.

Reactie:
Dit klopt. De Stichting Berlikumer Belangen (SBB) zal verantwoordelijk zijn voor de aanleg en het onderhoud.

Fundering en nulmeting

Bij de fundering van de reeds bestaande huizen langs de Kwekerijleane is geen gebruik gemaakt van heipalen. Indien bij de bouw van de nieuwe woningen gebruik wordt gemaakt van paalfundering, dan is boren van palen de enige oplossing om schade aan de omliggende huizen te voorkomen. In ieder geval zal er een nulmeting moeten komen.

Reactie:
De overweging is doorgegeven aan de beoogde aannemer. De keuze voor de fundering is niet iets dat het nieuwe bestemmingsplan regelt, maar komt in een latere fase aan de orde. De beoogde aannemer zal voor de bouw van de nieuwe woningen een omgevingsvergunning aan moeten vragen. Bij die aanvraag is het onder meer verplicht om een door een constructeur gemaakte sterkte- en funderingsberekening aan te leveren, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de stabiliteit en samenstelling van de ondergrond. Hieruit zal blijken welke fundering toegepast kan worden. De aannemer zal vervolgens altijd rekening houden met de eventuele risico's die hierbij komen kijken. Degene die door de bouw eventueel schade veroorzaakt is hiervoor namelijk verantwoordelijk. Er zullen daarom op voorhand nulmetingen worden verricht, zodat de hoogte van eventuele door de bouw veroorzaakte schade aan particulier én gemeentelijk eigendom kan worden vastgesteld of juist worden uitgesloten. Zodra de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in beeld komt zal vanuit de kant van de gemeente contact worden gelegd met de eigenaars van de direct om het plangebied liggende eigendommen, om de nulmetingen in gang te zetten.

Wateroverlast

Door het aanzienlijke hoogteverschil van 0,6 meter tussen het centrale droge deel van het plan en het lagere zeer natte deel gelegen langs de Kwekerijleane en het Poepedykje, is door verstoring van het afvalwatersysteem wateroverlast ontstaan en is schade ontstaan aan het eigendom van indiener, waarbij de tuin regelmatig blank komt te staan. Er zijn ooit voorzieningen aangebracht tegen wateroverlast, die tijdens en ook na de bouwactiviteiten

intact moeten blijven. Met name de waterput in de zuidwestelijke hoek van het plangebied moet blijven functioneren.

Reactie:
De wateroverlast is bekend en er zal rekening mee worden gehouden bij de realisatie van dit plan. Bedoeling is om bij de uitvoering van het plan het watersysteem te optimaliseren. Dit kan worden bereikt door het verleggen van de riolering en de beoogde wadi (de infiltratievoorziening in het midden van het plangebied) hierop aan te sluiten. Ook zal extra drainage worden aangelegd aan de zuidwestkant van het plangebied. De beoogde wadi zal zo worden ontworpen dat deze ook dient als wateropvang van de omliggende percelen.

Aanvoer bouwmateriaal en werkverkeer
In overweging wordt gegeven om alle aanvoer van bouwmateriaal en werkverkeer te laten plaatsvinden vanaf het hogere deel van de kruinige bouwkavel, waarmee werkbaarheid en veiligheid van de jeugd is gediend.

Reactie:
Deze overweging is doorgegeven aan de beoogde aannemer. Deze heeft aangegeven voor de uitvoering van het project een bouwinrichtingsplan te maken en deze te overleggen met de gemeente. Het presenteren hiervan aan de direct omwonenden behoort ook tot de mogelijkheden. Verder is aangegeven dat voor de meest logische en daarbij de meest veilige aanvoerroute van bouwmaterialen wordt gekozen. Uiteraard is niet alle hinder uit te sluiten.

Conclusie zienswijze:
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de bestemming ‘Wonen’ met de daarbij behorende bouwvlakken aan de Kwekerijleane plus de daarachter liggende bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Groen’ enigszins te verschuiven. Op deze manier kan een wat grotere afstand worden gecreëerd tussen het eigendom van indiener en de naastgelegen (bouw)kavel. Hierdoor ontstaat ruimtelijk een betere situatie met een goede afhechting tussen het nieuwe plan en de bestaande situatie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

III. Conclusie

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

- Ter vergroting van de verkeersveiligheid zal de bestemming ‘Groen’ aan de zuidkant van het plangebied wat worden uitgebreid conform figuur 1, zodat het mogelijk wordt om de uittreding van het beoogde voetpad verder af te leggen van de bocht van de Kwekerijleane en niet midden op het dorpsplein te laten uitkomen (wijziging verbeelding).
- De bestemming ‘Wonen’ en de daarbij behorende bouwvlakken aan de Kwekerijleane met de daarachter liggende bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Groen’ worden enigszins verschoven conform figuur 2. Op deze manier kan een wat grotere afstand worden gecreëerd tussen het eigendom van indiener en de naastgelegen (bouw)kavel. Hierdoor ontstaat ruimtelijk een betere situatie met een goede afhechting tussen het nieuwe plan en de bestaande situatie (wijziging verbeelding).
- Het geactualiseerde stikstofonderzoek zal worden opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 2). Ook wordt paragraaf 4.3 (ecologie) van de toelichting geactualiseerd en wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling geactualiseerd (bijlage 6 van de toelichting). Dit betreft wijzigingen van de toelichting en de bijlagen bij de toelichting.

Gelet op het hiervoor genoemde wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.