Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wide Pet Zuid fase 2 te Harkema

Ontvankelijkheid
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Daarnaast was het vanaf diezelfde dag te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl
Dit is gepubliceerd in de Feanster en het digitale gemeenteblad (GVOP). De termijn waarop een ieder een zienswijze kon indienen liep van 3 november tot en met 14 december 2022.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen en kunnen daarom ontvankelijk verklaard worden.

Samenvatting en ons commentaar daarop
Hieronder geven wij een samenvatting per zienswijze met onze reactie daarop.

Zienswijze 1, Provincie Friesland

De provincie geeft aan dat de stikstofberekening bij he ontwerpbestemmingsplan van 2021 is en verzoekt ons een berekening met de meest recente calculator te maken en daarin ook de bouwfase mee te nemen. Er wordt gewezen op het feit dat er binnenkort weer een nieuwe versie van de calculator beschikbaar komt.

Reactie gemeente:

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd waarbij ook de bouwfase is meegenomen. Uit de berekening blijkt dat er in de aanleg-, bouw- en gebruiksfase geen toename is in stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden.

Zienswijze 2, bewoners [redacted]

1. Participatie
   Indieners geven aan dat de initiatiefnemer van het plan door de gemeente is gewezen op dat participatie en draagvlak rondom de voorgenomen plannen van belang zijn. Initiatiefnemer heeft aangegeven niet voornemens te zijn een inloopbijeenkomst of andere vorm van participatie te initiëren. Indieners betreuren dit standpunt. Ze waren graag de dialoog aangegaan om samen tot een gedragen plan te komen.

   Reactie gemeente:
   In het kader van burgerparticipatie is initiatiefnemer er door de gemeente op gewezen dat participatie en draagvlak rondom de voorgenomen plannen van belang is. De initiatiefnemer heeft de omwonenden middels een brief geïnformeerd waarbij omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld om voor een mondelinge toelichting contact op te nemen met de initiatiefnemer. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de door de omwonenden ingediende zienswijze, is alsnog door initiatiefnemers geïnitieerd dat er in 2023 en 2024 in totaal 3 gesprekken hebben plaatsgevonden tussen omwonenden en initiatiefnemer. In deze dialooggesprekken zijn de uitgangspunten van beide partijen uitgebreid ter tafel gekomen en is gekeken of er qua oplossingsrichting naar elkaar toe bewogen kan worden en er alsnog een gezamenlijk gedragen plan kan komen. Er is gebleken dat er geen overeenstemming kon worden bereikt en men de lopende procedure voort wil zetten en men zich in de loop van dit proces opnieuw zal beraden.

2. Verkeersveiligheid

Aan de Rienkswyk wonen veel gezinnen met jonge spelende kinderen. Men geeft aan dat In de huidige situatie komen regelmatig onveilige situaties voor. Door de toename van het aantal woningen zullen de verkeersbewegingen verdubbelen en daarmee ook het aantal gevaarlijke situaties. In de notitie inspraak en overleg is aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen met 60 per dag zal toenemen.

Reactie gemeente:
De 7 woningen leveren circa 60 extra verkeersbewegingen per dag op. Deze toename in verkeersbewegingen levert geen onevenredige grote druk op de omliggende wegen. Voor de verkeersveiligheid kan de gemeente een stip in de rijbaan van de Wide Pet realiseren op het kruispunt met de Feanbaas. Binnen de gemeente is dit een verkeersmaatregel waarmee een gebruiker geattendeerd wordt op een kruispunt en om de snelheid naar beneden te krijgen.

3. <u>Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie bouwfase</u>
Indieners geven aan dat de bereikbaarheid van hulpdiensten is in het voorliggend plan niet gewaarborgd. Daarnaast dient er een BLVC-plan te worden opgesteld. Dit dient al voor de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangeleverd en te worden opgenomen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers en in de koopcontracten van de kavels.

Reactie gemeente:
Het plan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling naar de Brandweer Fryslân gestuurd. De Brandweer Fryslân ziet geen bezwaren tegen het plan. Wel voorzien zij in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. Zij hebben daarom geadviseerd om de doodlopende weg te controleren op de breedte en een brandkraan te realiseren aan de Rienkswyk met een capaciteit van 500 liter per minuut, die op maximaal 100 meter afstand van de laatste woning is gelegen. De ontwikkelaars zijn hiervan op de hoogte gesteld. De bestaande weg is 4,8 meter breed en wordt met 0,5 naar 5,3 meter. Deze breedte voldoet aan de gehanteerde breedte bij een doodlopende weg van zonder keermogelijkheid. Hiermee is de bereikbaarheid in het plan gewaarborgd.
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is voor bouw- en sloopwerkzaamheden een veiligheidsplan verplicht. Deze dient bij de vergunningaanvraag voor het bouwen te worden ingediend. Ook moet een veiligheidscoördinator worden aangesteld als er risico's zijn voor de veiligheid rondom deze werkzaamheden. Het is overigens altijd aan de initiatiefnemer om te zorgen voor de benodigde gegevens rondom bouw- en sloopveiligheid.

4. <u>Ambitie</u>
In de meest recente woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente ambitie wil tonen. Indieners zijn van mening dat de ambitie in onderhavig plan tot uiting komen in kwantiteit en niet in de kwaliteit. Zij zien de kwalitatieve meerderheid bijvoorbeeld niet terugkomen in de vorm van openbaar groen, speelvoorzieningen etc. In de notitie inspraak- en overleg wordt aangegeven dat de oppervlakte van het plangebied te gering is voor openbaar groen en speelvoorzieningen. Volgens indieners kunnen de zeven bouwkavels voor ongeveer de helft verkleint worden zodat deze grond gebruikt kan worden voor openbaar groen en speelvoorzieningen.

Reactie gemeente:
Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en heeft voorliggend plan ingediend. Dit plan is beoordeeld en voldoet aan de uitgangspunten voor de openbare ruimte en stedenbouwkundige inpassing De conclusie is dat het huidig ontwerp voldoet aan de gestelde beleidskaders.

5. Planuitwerking
   Indieners gevan aan dat ter hoogte van de Rienkswyk 16 een onacceptabele situatie ontstaat. Hier zijn twee nieuwe kavels geprojecteerd die grenzen aan de voortuin van de bestaande woning zonder tussenkomst van openbaar gebied. Uit de recente verkaveling blijkt dat de tegen de erfgrens van dit huisnummer een lange oprit komt om de hoekkavel te ontsluiten. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het woongenot en de privacy. De bestaande weg zal worden verbreed aan de zuidzijde over de lengte van het plangebied. Indiener wenst verbreding van de weg tot aan de kruising met de ijsbaan. Dit zal dan aan de noordzijde plaats moeten vinden.

   Reactie gemeente:
   De bestaande weg wordt aan de zuidzijde verbreed. Met deze verbreding wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen van het handboek openbare ruimte. Door de plaatsing van de nieuwe woningen op ruime afstand van de weg wordt het woongenot en de privacy van de bewoners niet in onevenredige mate aangetast. Verbreding van de bestaande weg aan de tot aan de kruising met de ijsbaan is vanuit verkeerstechnisch oogpunt en voor de uitvoerbaarheid van dit plan niet noodzakelijk.

6. Planvoorstel omwonenden
   Indieners van de zienswijze leggen een alternatief plan voor.

   Reactie gemeente:
   Ten aanzien van het huidige ontwerp hebben indieners een nieuw ontwerp ingediend. Dit plan is echter niet uitvoerbaar aangezien zij geen eigenaar zijn van de gronden. Daarnaast past huidig ontwerp binnen de gestelde beleidskaders en is er daarmee geen ruimtelijke en juridische grond om in te stemmen met het nieuw ingediende contra-plan. Zoals eerder is beschreven onder punt 1 hebben er in 2023 en 2024 drie gesprekken plaatsgevonden tussen omwonenden en initiatienemer. In deze dialooggesprekken zijn de uitgangspunten van beide partijen uitgebreid ter tafel gekomen en is gekeken of er qua oplossingsrichting naar elkaar toe bewogen kan worden en er alsnog een gezamenlijk gedragen plan kan komen. Er is gebleken dat er geen overeenstemming kon worden bereikt en men de lopende procedure voort wil zetten en men zich in de loop van dit proces opnieuw zal beraden.

7. Regels- algemene afwijkingsregels
   In eerdere correspondentie is aangegeven dezelfde bouwregels te hanteren als voor fase 1. Door de toevoeging van artikel 9 lid k wordt de mogelijkheid gecreëerd om de bebouwingsoppervlakte te vergroten. Hierdoor is niet meer sprake van een open karakter richting het buitengebied. Indiener verzoekt dit lid te laten vervallen.

   Reactie gemeente:
   Artikel 9 lid k is een afwijkingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de mogelijkheid om de bebouwingsoppervlakte (onder voorwaarden) niet bij recht is toegestaan. Bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt getoetst aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het open karakter kan door deze toets behouden worden.

8. Toelichting beleid
   In de toelichting is slechts een makelaarsadvies opgenomen waarin onderzoek is gedaan naar de potentiële doelgroep. De onderbouwing in relatie tot de woningmarktanalyse, de effecten

van de reeds bestemde over-programmering en de noodgreep om over te gaan tot buitenstedelijke ontwikkeling ontbreekt volledig.

Reactie gemeente:
De gemeente Achtkarspelen maakt deel uit van de pilot woning waarover de provincie met de regio Noordoost Friesland een afspraak heeft gemaakt. Deze pilot geeft de gemeente de ruimte om woningen toe te voegen. Dit is opgenomen in de pilot woondeals.

In dit kader is in 2020 is een woningmarktanalyse uitgevoerd door KAW. Deze analyse wordt jaarlijks gemonitord en geüpdatet, en vormt de basis voor het toevoegen van woningen naar behoefte. Het is van belang om een jaarlijkse update door te voeren, omdat de woningmarkt dynamisch is. Waar eerst krimp werd verwacht, laten de nieuwste huishoudensprognoses tot 2040 een toename van inwoners in de gemeente Achtkarspelen zien. Ook voor het dorp Harkema.

In het licht van de nieuwste cijfers is in Harkema geen sprake van een overprogrammering in woningaantallen, groter dan de met de provincie afgesproken 30%. In tegendeel; in de periode 2030-2040 ligt nog een opgave.
Tot op heden zijn de mogelijkheden voor binnenstedelijke projecten benut. Binnenstedelijke locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, en waar de particuliere eigenaar geen initiatief voor aanlevert, wordt op dit moment geen actie op ondernomen omdat het gaat om gronden niet in eigendom van de gemeente. Mocht een particulier met een binnenstedelijk project zich aandienen, dan biedt de programmering daar in aantallen ruimte voor in de periode 2030-2040.

Kortom, nieuwe prognoses laten zien dat er niet meer overgeprogrammeerd is dan afgesproken met de provincie, binnenstedelijke locaties zover mogelijk zijn benut, en wanneer nieuwe binnenstedelijke projecten zich aandienen daar in aantallen nog ruimte voor is in de programmering.

9. <u>Water</u>
De toename van verhard oppervlak in het plangebied zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater. Om dit te compenseren is extra waterberging in het gebeid toegevoegd die aansluit bij de bestaande waterwegen. Volgens de leggerkaart van het Wetterskip Fryslân zouden de watergangen aangesloten moeten worden op het hoofdwater. Indiener betwijfelt of dit het geval is en vraagt ons hierover in overleg te treden met het Wetterskip Fryslân.

Reactie gemeente:
In de zienswijze wordt verwezen naar bestaande problemen buiten het plangebied. Deze problemen staan los van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. De compensatie die voor fase 2 noodzakelijk is, is in regels van het ontwerpbestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. In die zin is de benodigde compensatie in aanleg en instandhouding voor dit plan voldoende geborgd en voldoet het aan de eisen die het Wetterskip stelt.

Zienswijze 3, bewoners [redacted]

1. <u>Waterberging en afwatering hemelwater</u>

Indiener geeft aan het plan is voorzien in 10% waterberging als compensatie van bebouwing en verharding. Dit zal worden gerealiseerd door de sloten aan de west en zuidzijde van het plangebied te verbreden. De tekening in het voorontwerp suggereert dat de huidige watergang aan de westzijde een behoorlijke breedte heeft, in werkelijkheid is dit slecht een greppel die niet tot matig fungeert als waterberging. De huidige afwatering verloopt via de schouwsloot rondom huisnummer 39 (schouwsloot tussen percelen met kadastrale aanduiding 3954 en 3951, 3952 en 3959). Door de recente bouw van de huizen aan de Rienkswyk is de afvoer van hemelwater via deze route al zwaar belast en regelmatig overbelast. Naast het realiseren van extra waterberging aan de west en zuidzijde van het plangebied is het naar onze mening noodzakelijk om de afwatering van hemelwater via de sloot tussen de percelen 3954 en 4966 te laten verlopen.

Reactie gemeente:

De compensatie die voor fase 2 noodzakelijk is, is in regels van het ontwerpbestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. In die zin is de benodigde compensatie in aanleg en instandhouding voor dit plan voldoende geborgd en voldoet het aan de eisen die het Wetterskip stelt.

2. <u>Landschappelijk karakter en voorgenomen aanleg elzensingel</u>
In het genoemde voorontwerp is aangegeven dat het plangebied aan de zuidzijde grenst aan agrarische cultuurgrond en gebruikt wordt als grasland. Om het landschappelijke karakter te behouden wordt aan de zuidzijde van de kavels een 5 meter brede elzensingel gerealiseerd. De westzijde van het plangebied is in ons bezit en wordt eveneens gebruikt als agrarisch grasland en daarnaast het hobbymatig houden van schapen. Voor een goede landschappelijke inpassing zou het passend zijn dat er ook een elzensingel van 5 meter breed aan de westzijde van het plangebied wordt gerealiseerd. Bij de planopzet is aangegeven dat voor de toekomstige bewoners een instandhoudingsplicht geldt voor de elzensingel. Als aanvulling hierop lijkt het indiener zinvol om toezicht te houden en te handhaven op de naleving van deze instandhoudingsplicht. Daarnaast geeft indiener aan dat de bouw van een zevental vrijstaande woningen hun privacy op een nadelige wijze beïnvloed.

Reactie gemeente:
De zuid- en westzijde wordt in de huidige situatie al begrensd door een elzensingel. In verband met de verbreding van de watergang aan de zuidzijde wordt de bestaande elzensingel vervangen door een nieuwe(transparante) elzensingel.Voor de toekomstige bewoners geldt hiervoor een instandhoudingsplicht. De gemeente zal toezicht houden op de naleving van de instandhoudingsplicht. De afstand van het perceel van indiener naar het plangebied bedraagt circa 65 meter. Het plangebied is aan de westzijde al omzoomd door een bestaande elzensingel waardoor privacy niet onevenredig beïnvloed zal worden.

Zienswijze 4, bewoners [redacted]

1. <u>Verkeersveiligheid</u>
Indiener maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid aangezien er veel kleine kinderen in de buurt wonen. De bewoners merken dat nu al veel verkeer aan de Rienkswyk ook via de Feanbaas gaat. De zorg op meer verkeer wordt groter omdat zeven nieuwe woning vaak minimaal twee auto's met zich meebrengen

Reactie gemeente:
Voor de verkeersveiligheid kan de gemeente een stip in de rijbaan van de Wide Pet realiseren op het kruispunt met de Feanbaas. Binnen de gemeente is dit een verkeersmaatregel waarmee een gebruiker geattendeerd wordt op een kruispunt en om de snelheid naar beneden te krijgen. Onlangs gerealiseerd op De Singel/Dwerssingel. Binnen het bestemmingsplan, Wide Pet zuid fase 2, worden parkeervakken langs de Rienkswyk meegenomen om te voldoen aan de parkeernorm. Hier kunnen zowel de huidige bewoners als de nieuwe bewoners parkeren.

2. Trottoirs in plaats van groen

Indiener vraagt naar de mogelijkheid om voor de verkeersveiligheid een stoep te realiseren. De Feanbaas heeft aan vooral één zijde een groenstrook die niet wordt gebruikt. Deze groenstrook wordt volgens indiener onderhouden door de gemeente. Door deze groenstrook te vervangen voor een stoep is het niet meer nodig om op de straat te lopen en scheelt dit in onderhoud groenstrook.

Reactie gemeente:

De gemeente Achtkarspelen streeft naar een samenhangend beeld in de openbare ruimte met een goede balans tussen natuur en infrastructuur. Hiervoor heeft de gemeente een handboek (leidraad) samengesteld voor haar wegen. De Feanbaas en Rienkswyk zijn destijds aangelegd als doodlopende straten. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat hier geen voetpad nodig is omdat de verkeersintensiteit en de snelheid laag zijn. Door de doodlopende straat betreft het 'eigen' verkeer en zijn de bewoners op de hoogte van de situatie. Gezien de beperkte ruimte tussen de kadastrale grenzen is binnen dit ontwikkelingsplan destijds gekozen voor enkel gazon.

Voor wat betreft het ruimtebeslag van groen bij nieuwe ontwikkelingen zijn in het handboek eisen gedefinieerd die aansluiten bij de huidige biodiversiteit:

- Minimaal 75 m2 openbaar groen per woning
- Minimaal 10% openbaar groen in het plangebied
- Minimaal 0,5 bomen per woning
- Openbare groenstroken mogen niet smaller zijn dan 2 meter
- Bij te planten bomen moet een groeiplaats van bomengrond/bomenzand worden aangelegd tot een diepte van 15 cm boven de grondwaterstand, met een minimale bewerkingsdiepte van 50 cm.

3. Speelterrein

Indiener draagt het idee aan voor de realisatie van een speelvoorziening in de buurt.

Reactie gemeente:

Voor het realiseren van een nieuw speelterrein heeft de gemeente Achtkarspelen geen geld beschikbaar. Voor burgers is het eventueel mogelijk om een speelterrein in hun buurt te realiseren wanneer zij zelf voor de financiers zorgen en de realisatie zelf laten uitvoeren. Dit in overleg met de gemeente omdat zij de toestellen later in onderhoud krijgen. Wanneer burgers een dergelijk project willen starten kunnen zij contact opnemen met ons voor een nadere uitleg. De genoemde locaties zoals de parkeerplaatsen op de hoek met de Feanbaas-Rienswyk alsook de parkeerplaatsen bij de ijsbaan zijn ongeschikt. De ruimtes zijn te klein

voor het realiseren van een speelterrein. Tevens geldt hier ook dat de grond niet in eigendom is van de gemeente.

Conclusie:
De zienswijzen leiden niet tot een gewijzigd plan.