Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stiens, Hege Herewei 2' en ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementengebouw op het adres Hege Herewei 2 in Stiens.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Stiens, Hege Herewei 2' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementengebouw op het adres Hege Herewei 2 in Stiens hebben vanaf 22 april 2021 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de tervisietermijn zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

1. Zienswijze Wetterskip Fryslan

Het Wetterskip Fryslan is verantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang op het perceel. Om dit onderhoud goed te kunnen uitvoeren is het van belang dat de lage beplanting die bij de oever is gedacht, wordt vervangen door gras.

Reactie:
Conform het verzoek van het Wetterskip, wordt de lage beplanting vervangen door gras; het inrichtingsplan wordt hierop aangepast.

2. Een bewoner van de Venusskulp in Stiens.

a. Aantasting privacy. Door de realisatie van een appartementengebouw van 12 meter ontstaat er inkijk in de woning en tuin. De galerij is geprojecteerd aan onze tuinzijde. Dit betekent veel bewegingen en een hoop onrust. Daarnaast heeft de galerij ook een balkonfunctie voor de bewoners van de appartementen. Een gesloten galerij zou zeer wenselijk zijn. De open galerij is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van onze privacy en woongenot.

Reactie:
De bouwhoogtes in het bestemmingsplan sluiten goed aan bij de bouwhoogtes van de aangrenzende woningen; hier geldt namelijk een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Het leeuwendeel van de nieuwbouw heeft dus nagenoeg dezelfde hoogtes als de bestaande grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan beidt ruimte voor appartementen met een maximale nokhoogte van 10 meter, met alleen in de zuidwestelijke hoek een maximale nokhoogte van 12 meter. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voorziet het ontwerp in een gebouw dat grotendeels lager is dan 9 meter; alleen in de zuidwestelijke hoek wordt 12 meter hoog gebouwd. De afstand van de nieuwbouw tot de woning van appellant bedraagt ca. 80 meter. Gelet op deze zeer ruime afstanden is er dan ook niet of nauwelijks sprake van inkijk vanuit de woningen en galerij in de bestaande woningen en tuinen. Voorts zullen in de binnentuin diverse bomen worden aangeplant. Ook de aanwezigheid van deze bomen zal het zicht op de bestaande woningen en tuinen onttrekken. Over de aanplant van deze bomen heeft afstemming plaatsgevonden met de omwonenden. Door middel van een voorwaardelijke verplichting zal worden vastgelegd dat deze bomen aangeplant moeten worden en in stand moeten worden gehouden. Gelet op de ruime afstand is het ook niet aannemelijk dat de bewegingen op de galerij overlast voor de omgeving zal veroorzaken.

b. Op de "schuren" zijn twee dakjes getekend welke geen functie hebben. Wij hebben bezwaren met de geplande daken. Het weglaten van de daken scheelt weer in de hoogte van het complex. De gesitueerde zonnepanelen kunnen ook op een plat dak geplaatst worden.

Reactie:
Onder a. is al aangegeven dat de bouwhoogte van de 'woonschuren' nog geen 9 meter bedragen. Dit is lager dan een reguliere grondgebonden woning. Vanwege de beperkte bouwhoogte en de zeer ruime afstand tot de aangrenzende woningen is er geen aanleiding om deze kappen te laten vervallen.

c. Stiens is relatief kleinschalig en kent nagenoeg geen hoogbouw in deze vorm. De woningen rondom het plangebied zijn allemaal grondgebonden objecten. Een dergelijk complex past in het geheel niet in de omgeving. Er komen te veel appartementen op het betreffende perceel. In eerste instantie zou er een complex komen met maar 12 appartementen.

Reactie:
Hiervoor is al aangegeven dat de nieuwbouw qua bouwhoogtes goed aansluit op de bebouwing in de directe omgeving. Verder staat het appartementengebouw op een ruime kavel op grote afstand van de bestaande woningen. Ruimtelijk en functioneel past op dit perceel prima een woongebouw met 18 appartementen.

d. Wij vinden het "hoofd" gebouw een megalomaan gebouw en past totaal niet in de omgeving. Terugkijkend op de oude foto's welke moeten aantonen hoe het vroeger zou zijn geweest komt dit project totaal niet overeen met de getoonde foto's van vroeger.

Reactie:
Hiervoor is reeds aangegeven dat de nieuwbouw qua maat en schaal past in de omgeving.

e. Het perceel heeft een dubbelbestemming, waarbij de archeologische waarde ook is betrokken. Er moet een rapport worden overgelegd waarin de bescherming van de archeologische waarde van de gronden in voldoend mate is veiliggesteld en/of waarbij de beschermende maatregelen overeenkomstig worden getroffen. Tijdens het doornemen van het ontwerp bestemmingsplan viel ons op dat er nog diverse hiaten in het archeologisch onderzoek zaten, welke nog nader onderzocht moesten worden.

Reactie:
De archeologische begeleiding zal worden uitgevoerd conform het Programma van Eisen 'Hege Hearewei 2 te Stiens' d.d. 24 maart 2021 dat onderdeel uitmaakt van de vergunningsstukken. Dit is een voorwaarde in de omgevingsvergunning. Hiermee is geborgd dat zorgvuldig met de archeologische waarden wordt omgegaan.

3. <u>Achmea Rechtsbijstand, namens een familie aan de Venusskulp in Stiens.</u>

a. Het plan tast het woongenot van cliënten aan. Momenteel is er nagenoeg vrij uitzicht, er is weinig bebouwing en de bouwhoogte is gelimiteerd op 4 meter. De bouwhoogte van beide vleugels bedraagt 10 meter en de zuidwestzijde is zelfs 12 meter hoog.

Reactie:
Bij zienswijze 2, onder a. is al vermeld dat de bouwhoogtes van de nieuwbouw goed aansluiten bij de bouwhoogtes van de aangrenzende woningen.

b. De komst van nieuwe bewoners en de daarbij behorende verkeers-/parkeerbewegingen zullen zorgen voor grote aantasting van rust, privacy en op diverse manieren zorgen voor overlast. Hierbij is het een grote zorg dat cliënten vlak naast de op te richten parkeerplaats wonen.

Reactie:
Gelet op de grootte en de kwaliteit van de woningen en de doelgroep (hoger segment) is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bewoners van deze appartementen geluidsoverlast zullen veroorzaken. Door middel van de aanplant van bosschages zal worden voorkomen dat de koplampen van de auto's in de woonkamers van de aangrenzende bewoners zullen schijnen. Overlast als gevolg van verkeersbewegingen ligt niet voor de hand, want ter plekke kan alleen stapvoets worden gereden.

c. Er is bij de voorbereiding van beide ontwerpen nagenoeg geen aandacht besteed aan de belangen van omwonenden die door het plan worden aangetast. Er had onderzoek dienen te worden verricht naar alle gevolgen van het plan, waaronder begrepen lichthinder door koplampen, toename van verkeersbewegingen, akoestisch onderzoek naar geluidshinder die zal worden veroorzaakt richting de omgeving (door de bewoners en toename van verkeersbewegingen) en de mate van afname van de privacy. Op dit punt is het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Reactie:
Bij de procedure voor het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandsrichtlijnen is gesproken met deze bewoners. Er is toen ook al aangegeven dat er bosschages worden aangeplant om lichthinder te voorkomen. Aangezien er sprake is van een parkeerterrein waar stapvoets wordt gereden is de kans op geluidsoverlast verwaarloosbaar. Formeel geldt er in een dergelijke situatie in ieder geval geen onderzoeksplicht. Ook is in de 'procedure randvoorwaarden' ingegaan op de aantasting van privacy. De afstand van de galerij tot de woning van de inspreker bedraagt ruim 35 meter. Verder is deze galerij 'gericht' op het oosten en dus niet op de woning van de inspreker. Ook zullen er op het terrein bomen worden aangeplant, waardoor het zicht op de tuin en de woning wordt ontnomen. Het groenplan is in overleg met de omwonenden tot stand gekomen.

d. Appellant is van mening dat een goede ruimtelijke ordening in dit geval met zich meebrengt dat er ten minste een groenstrook aan de noord- en oostzijde van het plangebied moet worden aangebracht. Deze dient te waarborgen dat de privacy aantasting wordt verminderd en cliënten geen last zullen hebben van inschijnende koplampen. Deze groenstrook dient voldoende hoog te zijn, voldoende bladerdichtheid te hebben en te bestaan uit bladbehoudende beplanting. Er dient een handhaafbare oprichtings- en instandhoudingsvoorwaarde in het bestemmingsplan te worden opgenomen voor een groenstrook die tenminste ter hoogte van de parkeerplaats en open stukken van de binnentuin aanwezig moet zijn.

Reactie
In het bestemmingsplan is een aanplant- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de aanplant van bomen conform het inrichtingsplan. Vanwege deze zienswijze zal het inrichtingsplan worden aangepast, voorzien van de aan te planten bomen en van de bladhoudende heesters. De aanplant- en instandhoudingsverplichting geldt dan niet alleen voor de bomen, maar ook voor de aanplant van heesters.

e. <u>0-meting</u>

Appellant vreest dat de bouwwerkzaamheden zullen zorgen voor schade aan de eigen woning. Appellant wil niet voor de schade opdraaien. Appellant wil afspraken maken met de vergunninghouder over het uitvoeren van 0-metingen bij omwonenden.

Reactie:
De initiatiefnemer is er alles aan gelegen om schade bij omwonenden te voorkomen. De initiatiefnemer zal een 0-meting doen bij de aangrenzende woningen, zodat achteraf kan worden vastgesteld of er schade is ontstaan door de werkzaamheden.

4. Achmea Rechtsbijstand, namens een familie aan de Venusskulp in Stiens.

a. Momenteel is er nagenoeg vrij uitzicht, er is weinig bebouwing en de bouwhoogte is gelimiteerd op 4 meter. Het appartementencomplex zal aan deze zijde van de woning van cliënten zicht bepalend worden. De bouwhoogte van beide vleugels bedraagt 10 meter en de zuidwestzijde is zelfs 12 meter hoog. Cliënten realiseren zich dat er geen blijvend recht is op vrij uitzicht, maar de aantasting daarvan dient wel meegenomen te worden in de belangenafweging. Dit is naar mening van cliënten onvoldoende gebeurd.

Reactie:
De afstand van de woning van appellant tot de nieuwbouw bedraagt ca. 80 meter. De bouwhoogte van 10 en 12 meter is ruimtelijk zonder meer aanvaardbaar, gelet op de ruime afstand tot de woning appellant. Belangen worden niet onevenredig aangetast.

b. De komst van nieuwe bewoners en de daarbij behorende verkeers-/parkeerbewegingen zullen zorgen voor grote aantasting van rust, privacy en op diverse manieren zorgen voor overlast. Er is bij de voorbereiding van beide ontwerpen nagenoeg geen aandacht besteed aan de belangen van omwonenden die door het plan worden aangetast. Er had onderzoek dienen te worden verricht naar alle gevolgen van het plan, waaronder begrepen lichthinder door koplampen, toename van verkeersbewegingen, akoestisch onderzoek naar geluidshinder die zal worden veroorzaakt richting de omgeving (door de bewoners en toename van verkeersbewegingen) en de mate van afname van de privacy. Op dit punt is het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Reactie:
Door middel van de aanplant van bosschages zal worden voorkomen dat de koplampen van de auto's in de woonkamers van de aangrenzende bewoners zullen schijnen. Overlast als gevolg van verkeersbewegingen ligt niet voor de hand, want ter plekke kan alleen stapvoets worden gereden. Formeel is er ook geen akoestisch onderzoek vereist. Gelet op de doelgroep (appartementen in het hoger segment) is er geen aanleiding om overlast te verwachten. De afstand tot de woning van appellant is ook erg groot. De afname van privacy is ook niet of nauwelijks aan de orde gelet op de ruime afstand van de nieuwbouw tot de woning van appellant.

c. Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat er tenminste een groenstrook aan de noord- en oostzijde van het plangebied moet worden aangebracht. Deze dient te waarborgen dat de privacy aantasting wordt verminderd en cliënten geen last zullen hebben van inschijnende koplampen. Deze groenstrook dient voldoende hoog te zijn, voldoende bladerdichtheid te hebben en te bestaan uit bladbehoudende beplanting.

Reactie:
Over de aanplant van het groen heeft nader overleg plaatsgevonden. Het groenplan is aangepast conform het verzoek van de appellant, zodat de privacy is geborgd en er geen overlast zal zijn van de koplampen.

d. Er dient een handhaafbare oprichtings- en instandhoudingsvoorwaarde in het bestemmingsplan te worden opgenomen voor een groenstrook die tenminste ter hoogte van de parkeerplaats en open stukken van de binnentuin aanwezig moet zijn. In die (al dan niet aan een beplantingsplan gekoppelde voorwaarde) dient te worden opgenomen welke hoogte de groenstrook tenminste moet hebben, uit wat voor soort beplanting deze moet bestaan en welke mate van bladerdichtheid de groenstrook moet hebben.

Reactie:
Er is een aanleg- en instandhoudingsverplichting opgenomen, die niet alleen geldt voor de bomen, maar ook voor de bladhoudende heesters. Zoals vermeld is over het groenplan overeenstemming bereikt met appellant.

e. Archeologie. Het is van belang om de archeologische aspecten zorgvuldig te behandelen en niet van het advies in het deskundige rapport af te wijken. Er dient daarom alsnog een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden.

Reactie:
De archeologische begeleiding zal worden uitgevoerd conform het Programma van Eisen 'Hege Hearewei 2 te Stiens' d.d. 24 maart 2021 dat onderdeel uitmaakt van de vergunningsstukken. Dit is een voorwaarde in de omgevingsvergunning. Hiermee is geborgd dat zorgvuldig met de archeologische waarden wordt omgegaan.

f. Appellant vrees voor schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden. Appellant wil afspraken maken met de vergunninghouder over het uitvoeren van 0-metingen bij omwonenden.

Reactie:
De initiatiefnemer is er alles aan gelegen om schade bij omwonenden te voorkomen. De initiatiefnemer zal een 0-meting doen bij de aangrenzende woningen, zodat achteraf kan worden vastgesteld of er schade is ontstaan door de werkzaamheden.

De ingediende zienswijzen hebben onderstaande wijzigingen tot gevolg:
- Het inrichtingsplan wordt aangepast door bij de oever 'lage beplanting' te vervangen door 'gras';
- Het inrichtingsplan wordt aangevuld, waarbij de het soort bomen wordt genoemd en het type bladhoudende heesters in de groenstrook.
- Artikel 7.1. 'Voorwaardelijke verplichting' wordt aangepast; de aanplant- en instandhoudingsverplichting geldt niet alleen voor de bomen, maar ook voor de bladhoudende heesters in de groenstrook. Ook wordt verwezen naar de nieuwe inrichtingstekening.