Notitie inspraak en overleg bestemmingsplan
De Singel 35 in Harkema

In het kader van de inspraakprocedure zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties.
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 september 2022 tot en met 13 oktober 2022. Hierop zijn 1 inspraak- en 1 overlegreactie binnengekomen. In deze inspraak- en overlegnotitie is een samenvatting van de ingekomen reacties aangehaald, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Overlegreactie Provincie
Bij brief van 27 september 2022, kenmerk 02032070, is een vooroverlegreactie ontvangen. Een drietal provinciale belangen in het plan hebben aanleiding gegeven tot de volgende opmerkingen.

1. Ontgrondingen
   In de toelichting wordt gesproken over een mogelijke watercompensatieplicht. De provincie verzoekt in de overlegreactie om in de toelichting ter volledigheid te benoemen dat bij het graven van nieuwe waterpartijen de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Op grond van deze verordening geldt voor kleine ontgrondingen een vrijstelling.

Beantwoording
Dit punt wordt toegevoegd aan de toelichting bij het ontwerp onder paragraaf 4.6 Water.

2. Natuurinclusief bouwen
   De provincie wijst op de mogelijkheid van natuurinclusief bouwen. Er wordt verzocht om de mogelijkheden met de initiatiefnemer te bespreken en deze in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven.

Beantwoording
Initiatiefnemer zal gewezen worden op de mogelijkheid van natuurinclusief bouwen. Daar waar mogelijk zal de gekozen wijze worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

3. Archeologie
   De provincie kan instemmen met de conclusie dat voor het plan geen archeologisch onderzoek nodig is. De provincie adviseert wel om een dubbelbestemming op de gronden te leggen zodat de verwachtingswaarden, conform de eisen in de Erfgoedwet, op adequate wijze worden beschermd.

Beantwoording
Conform de FAMKE kaart is er voor de ijzertijd-middeleeuwen geen onderzoek nodig. Er is een te kleine kans op het vinden van archeologische resten. Voor de steentijd-bronstijd geldt dat er onderzoek nodig is voor grote ingrepen (meer dan 2,5 hectare).
Voorliggend plan voorziet niet in het mogelijk maken van ingrepen van zulke omvang. Het plangebied is slechts 3.500 m² groot. Gezien de zeer beperkte omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de oppervlakte waarvoor een onderzoeksplicht van toepassing is, wordt dit advies niet overgenomen. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie
Bij brief van 7 oktober 2022, is door [redacted] hierna insprekers een gezamenlijke inspraakreactie ingediend. In de brief worden een twaalftal gronden aangehaald.

1. Insprekers wijzen op de planbeschrijving onder punt 2.1
   Er wordt hier gesproken over het recht van overpad waar initiatiefnemer gebruik van maakt om bij de praktijk te kunnen komen. Insprekers stellen dat er geen sprake meer is van een erfdienstbaarheid en dat de dienstwoning goed te bereiken is vanaf het eigen erf. Wanneer er wordt meegewerkt aan het plan om een woonbestemming met bouwvlak te realiseren aan de Fiifhuzen, dan komt de erfdienstbaarheid te vervallen en kan de praktijk niet meer via eigen grond worden bereikt.

Beantwoording
Het bestemmingsplan is het belangrijkste plan waarin rechten en plichten met betrekking tot de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd. Het woord 'ruimtelijke ordening' geeft al aan dat privaatrechtelijke beperkingen in principe niet van belang zijn. Dat is slechts anders wanneer er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Alleen als privaatrechtelijke verhoudingen van zo'n evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan niet aannemelijk is, is er een belang.

Niet ontkend wordt dat er een erfdienstbaarheid is gevestigd op de betreffende locatie. De vraag is of deze leidt tot een evidente privaatrechtelijke belemmering. Niet wordt ingezien dat hiervan sprake is nu alleen initiatiefnemer, conform de bestaande situatie, hiervan gebruik maakt en de beoogde nieuwe woonbestemming aan de westzijde van het plangebied kan voorzien in een eigen in- en uitrit.
Ook het wijzigingen van de maatschappelijke bedrijfswoning (oostzijde) naar een woonbestemming maakt deze situatie niet anders. Nieuwe eigenaren kunnen immers gebruik maken van een eigen in- en uitrit gelegen aan De Singel.
Desgewenst zijn er zelfs andere praktische (privaatrechtelijke) mogelijkheden om de erfdienstbaarheid te ontzien.

Dat volgens insprekers de erfdienstbaarheid voor initiatiefnemer komt te vervallen bij uitvoering van het bestemmingsplan, leidt niet tot een andere afweging en betreft een privaatrechtelijke kwestie. Immers is een privaatrechtelijke belemmering pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort. Zoals insprekers zelf al aangeven in hun brief van 7 oktober 2022 is hiervan geen sprake.
Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering en het bestemmingsplan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt uitvoerbaar is.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. 2.2 Voorgenomen situatie
   Insprekers wijzen op de maatvoorschriften in het plan voor de nieuwe te bouwen woning aan de Fiifhuzen. Hier staat dat het hoofdgebouw een maximale oppervlakte mag hebben van 150 m² en een maximale hoogte van 11 meter en maximale goothoogte van 6 meter. Vanwege de dissonantie in hoogtes betwijfelen insprekers of er voldaan kan worden aan zorgvuldige welstandscriteria.

Ook zijn [redacted] het niet eens met het dempen van de vijver. Dit is vanwege wateroverlast die er wordt ervaren. Ook past het dempen van de vijver niet binnen landelijk beleid om water lokaal vast te houden, en gemeentelijk beleid om hemelwaterafvoeren van woningen zo mogelijk aan te sluiten op aanwezige vijverpartijen.

Beantwoording
De bestaande omliggende bouwpercelen hebben dezelfde rechten als het nieuwe bouwperceel. De woningen in het gebied vallen binnen de voorschriften van de beheersverordening 'Buitengebied Achtkarspelen'. Welstandshalve kan voor de inpassing de bouwhoogte niet worden tegengehouden omdat de maximale goothoogte van 6 meter en maximale nokhoogte van 11 meter zijn toegestaan binnen de beheersverordening en welstandskaders. Met betrekking tot de welstandscriteria staat in de huidige situatie in het voorontwerp-bestemmingsplan dat het plan valt binnen 'Buitengebied'. Dit is gerectificeerd naar 'Woongebieden'. De woning zal moeten aansluiten op de omgeving en hiermee mag het dak (in vorm en materiaal) geen sterk afwijkend karakter krijgen.
Nu alle omliggende planologische bouwmogelijkheden (hoofdgebouwen) inmiddels wel zijn uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat de gegeven bouwmogelijkheden veelal niet (maximaal) zijn benut. Het huidige straat- en bebouwingsbeeld voorziet in een lagere goot- en bouwhoogte. Reden waarom het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast door de goot- en bouwhoogte te wijzigen naar 3,5 meter en 9 meter.

Voor watercompensatie in het plan is er de wettelijke watertoets uitgevoerd. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Wetterskip Fryslân wordt in de vervolgprocedure ook actief in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente geen invloed op het al dan niet behouden van private vijvers. Ter plaatse is sprake van een tuinbestemming. Planologisch is ook geen aanlegvergunningstelsel opgenomen, dan wel een andere regeling / waterbestemming voor behoud van de door insprekers zogenoemde waterbuffering. Er is ook geen beschermende regel opgenomen voor de door de insprekers aangehaalde natuurwaarden. Het staat initiatiefnemer derhalve vrij om een vijver te graven, maar ook om deze weer te dichten. Dit geldt ook voor het aanbrengen van bijvoorbeeld straatverharding. Ook insprekers hebben deze mogelijkheden. Dit ondanks de ter plaatse ervaren overlast. De gemeente kan initiatienemer niet verplichten om de vijver in stand te houden, maar slechts verplichten tot het aanbrengen van watercompensatie bij het toestaan van bijvoorbeeld een nieuw bouwvlak voor een woning. Het is aan initiatiefnemer zelf om te beoordelen waar en op welke wijze deze watercompensatie zal plaatsvinden. De verwachte toename van het verhard oppervlak zal dus gecompenseerd moeten worden, dan wel op andere wijze vormgegeven moeten worden. Reden waarom ook Wetterskip Fryslân om advies wordt gevraagd.
Zoals insprekers aangegeven is de wijk voorzien van een schoonwater riolering. In tegenstelling tot insprekers aangegeven wordt niet ingezien, mede gelet op vorenstaande, dat het toevoegen van 1 woning leidt tot overlast dan wel strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Dit zegt overigens nog niets over de wijze waarop de nieuwbouw wordt uitgevoerd. Uiteraard wordt er vanuit de gemeente zoveel als mogelijk ingezet op behouden van het hemelwater in het gebied. Het gaat in dergelijke situaties veelal om maatwerk omdat simpelweg locaties van elkaar verschillen. Zoals insprekers aangegeven is het gebied zodanig nat, dat het (versneld) afvoeren van het hemelwater via de reguliere kanalen juist tot een mogelijke oplossing voor omwonenden kan leiden.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan door de goot- en bouwhoogte te verlagen naar 3,5 meter en 9 meter. Tevens wordt in de toelichting aandacht besteed aan schoonwaterafvoer.

3. 2.2.1 Ruimtelijke inpassing
   Insprekers wijzen op de bestemming 'tuin' tussen het perceel van de nieuwe te bouwen woning en de tandartspraktijk. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het stukje met de tuinbestemming onder andere kan worden gebruikt ten behoeve van de tandartspraktijk. Ook vragen insprekers zich af waarom het parkeren niet apart is ingetekend als parkeervoorziening.

Beantwoording
In de regels van het bestemmingsplan staat dat er onder de bestemming 'Tuin' parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Dit is overeenkomstig de tuinbestemming zoals opgenomen in de geldende beheersverordening. Deze gronden zijn bestemd voor- en/of achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. De bijbehorende regels zijn dan ook van toepassing op zowel de nieuw te bouwen woning als op de maatschappelijke bestemming (tandartspraktijk) gesitueerd aan De Singel. In dit kader is het blijvend mogelijk voor initiatiefnemer om achter de tandartspraktijk te parkeren, al dan niet met gebruikmaking van de aanwezige erfdienstbaarheid. Immers, kan initiatiefnemer er ook voor kiezen om de erfdienstbaarheid te ontwijken door het terrein anders in te richten. Op de plankaart is derhalve geen parkeervoorziening ingetekend omdat de bestemming 'Tuin' hierin al voorziet.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. 2.2.2 Verkeer en parkeren
   Er wordt betwist dat de huidige situatie gehandhaafd blijft voor de woning aan De Singel 35. Dit is omdat er vanwege de erfdienstbaarheid initiatiefnemer alleen privé gebruik kan maken van de ontsluiting aan de Fiifhuzen. Ook is er niets genoemd over de bereikbaarheid voor de praktijk via Fiifhuzen naar de achterzijde van De Singel 35. Daarnaast wijzen de omwonenden erop dat er niets is genoemd over de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen van de praktijk op een goede locatie.
   Tot slot wijzen insprekers erop dat wanneer de bedrijfswoning wordt afgescheiden van de praktijkruimte er, conform de gemeentelijke bepalingen, moet worden voorzien in parkeervoorziening op eigen erf van de desbetreffende woning. Het voorontwerp voorziet hier niet in. De parkeerruimte aan De Singel 35 is dan slechts bereikbaar voor de praktijkruimte en niet voor de reguliere woning.

Beantwoording
In het voorontwerp wordt feitelijk de beoogde kadastrale splitsing weergegeven door de grenzen van de bestemmingen. De voortuin van de (bedrijfs)woning voorziet in een tuinbestemming. Zoals in vorenstaande beschreven, voorziet deze bestemming ook in het toestaan van parkeren. De bestaande situatie voorziet nu ook al in 2 parkeerplaatsen. Dit aantal voldoet aan de door de gemeente gehanteerde CROW-normen. Dat een toekomstige eigenaar geen gebruik kan maken van een "achterom" vanwege de aanwezige erfdienstbaarheid, leidt naar het oordeel van de gemeente niet tot het niet kunnen vaststellen van het bestemmingsplan. Immers, zijn er nog andere privaatrechtelijke mogelijkheden om een "achterom" te kunnen realiseren. Er is en blijft dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals insprekers aangeven mag alleen initiatiefnemer gebruik maken van de erfdienstbaarheid. Dit betekent dat personeel en bezoekers, moeten parkeren aan de voorzijde van de tandartspraktijk aan De Singel of bijvoorbeeld aan de achterzijde in de tuinbestemming via een nog aan te leggen in- en uitrit, al dan niet in (tijdelijke) gezamenlijkheid met de nieuw te bouwen woning. Voor de Fiifhuzen geldt dat dit een openbare weg is, in eigendom van de gemeente. Deze van asfalt voorziene doodlopende weg voorziet nu in de bereikbaarheid van 7 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan leidt weliswaar tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar is door de bouw van 1 extra woning dermate gering dat dit zou kunnen leiden tot verkeersproblemen, dan wel onveilige situaties.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt tot een nadere motivering in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

5. 3.1 blad 13
[redacted] vragen zich af of er een melding was gemaakt toen de bedrijfswoning niet meer als woning werd gebruikt.

Beantwoording
Er geldt geen verplichting om een melding te maken of een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen door de eigenaar wanneer de bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning in gebruikt is. Planologisch is het namelijk niet verplicht om de situatie als bedrijfswoning te handhaven, noch als zodanig te gebruiken. Volgens de huidige 'Maatschappelijke doeleinden (Maatschappelijk)' zijn de aangewezen gronden bestemd voor: gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstwoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen. Daarmee past het toenmalige gebruik binnen het planologisch regime. Dit betekent dat er geen melding hoeft te worden gedaan of een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden ingediend.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. 3.2 Provinciaal beleid: Romte diele
Insprekers vinden dat het plan niet aansluit bij de huidige kwaliteiten: hun woongenot in het algemeen, natuurbeleving, rust en ruimte worden aangetast door dit plan. Ze zijn van mening dat delen, ook van ruimte normaliter een gezamenlijke kwaliteit is en niet van een partij voor geldelijk gewin.

Beantwoording
Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt er altijd gekeken of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan een goed woon- en leefklimaat van de omgeving. Bij de vorming van dit plan zijn de belangen van de omwonenden meegenomen en meegewogen. Naast alle overwogen milieuaspecten is ook gekeken naar de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Zo zal de noordzijde op een groene wijze worden afgebakend richting de ten noorden gelegen tuinbestemmingen. Daarnaast wordt de achterzijde van dit perceel afgeschermd, zodat een duidelijke scheiding ontstaat tussen het woonperceel en het perceel van de tandartspraktijk. Reden om dit deel van het plangebied te voorzien van een tuinbestemming in plaats van de huidige maatschappelijke bestemming. Ook de voortuinen van beide woningen zijn voorzien van een tuinbestemming. Deze planologische regeling sluit goed aan op de huidige manier van bestemmen.

Niet ontkend wordt dat ruimtelijk plannen van invloed kunnen zijn op de omgeving. Dit geldt indirect ook voor de mogelijk vergunningsvrije bouwwerken die binnen de geldende tuinbestemming mogen worden gerealiseerd. Echter, is aan de zuidzijde van het perceel de toegangsweg (erfdienstbaarheid) gelegen, met ten noorden van deze toegangsweg een groenstrook, geregeld in een tuinbestemming. Getracht wordt om het aanwezige groen zoveel als mogelijk te behouden. Door de voorwaarden van maatvoering en de situering van het bouwvlak, wordt daarom zoveel als mogelijk aangesloten op de bestaande voorgevelrooilijn, het bestaande groen en de kwaliteit in de directe omgeving. Dit maakt dat het achtererf slechts voorziet in aan-, uit- en bijgebouwen, waarvan de bouwhoogte beperkt is. Daarnaast bedraagt de afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde zijgevel van de naastgelegen woning circa 15 meter. De afstand richting de achtergevel van de [redacted] bedraagt 60 tot 75 meter. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden deze afstanden in bebouwd gebied ruim voldoende geacht. Zeker niet, nu in punt 2 de toezegging is gedaan om de goot- en bouwhoogte te verlagen.
Ook blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij of wijds uitzicht. Hoewel de noordzijde nog onbebouwd is, voorzien van groenelementen is wel sprake van een stedelijke omgeving. Dit mede gelet op het feit dat de provincie deze locatie heeft aangeduid als “binnen bestaand stedelijk gebied”, meer bouwruimte toelaat. Er wordt dan ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan het huidige straat- en bebouwingsbeeld. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Om voornoemde redenen leidt het plan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van insprekers.

> Ruimtegebruik en eerdere afwegingen
> Daarnaast stellen insprekers dat er geen sprake is van zuinig ruimtegebruik zoals in het plan wel wordt gezegd. Ook stellen insprekers dat de bewering dat het plan plaatsvindt op een inbreidingslocatie niet correct is. Jarenlang is immers deze locatie beoordeeld als niet geschikt voor inbreidingslocatie. Ook eerdere initiatieven in het verleden als ongeschikt verklaard. Er is hier geen sprake van bestaande bebouwing die wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die qua schaal en functie aansluit bij de omgeving. Bij dit laatste wordt verwezen naar de eerdergenoemde maatvoering van het bouwvlak en van de dak- en nokhoogte.

Beantwoording
Niet ontkend wordt dat soortgelijke initiatieven in het verleden zijn afgewezen. Daar waar kortgeleden nog werd uitgegaan van afname van het aantal woningen, wordt nu (landelijk) ingezet op het mogelijk maken van juist meer woningbouw. Ook het woningbouwbeleid was toen meer terughoudend en gericht op bestaande situaties, veelal binnen de bebouwde kom. Met name situaties waarbij bijvoorbeeld een school, een bedrijf of een winkel zijn functie verloren was of een locatie waar behoefte was aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om deze locaties “nieuw leven in te blazen”, werd vaak meegewerkt aan woningbouw.

Het college heeft in dit geval vanwege vernieuwde omstandigheden de locatie heroverwogen. Bij deze nieuwe afweging blijkt dat de locatie wel geschikt is als inbreidingslocatie. Enerzijds omdat het plangebied ruimschoots is gelegen binnen de vastgestelde grenzen van het door de provincie opgestelde binnenstedelijk gebied, vastgesteld in de Verordening Romte Fryslân 2014. Dit betekent dat ook de provincie nu meer ruimte biedt aan woningbouw. Met name als locaties binnen of zelfs grenzen aan het bestaand stedelijk gebied, zoals ook op deze locatie het geval is. Dit sluit goed aan bij de gedachte van de gemeenteraad om alle dorpen te voorzien van woningbouw.

Nu de woningbouwopgave vele malen groter is geworden en voornoemde locaties binnen dorpen schaarser zijn geworden is recentelijk een woningbouwprogramma vastgesteld door de gemeenteraad. In sommige gevallen zijn expliciet (lopende) woningbouwlocaties / -projecten aangewezen en in een aantal gevallen slechts een aantal te bouwen woningen.

Lezende voorgaande is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsnog tot een positief standpunt gekomen, omdat de bouw van een woning goed kan samengaan met de door insprekers aangehaalde beleving, locatiekarakteristieken en de woning niet leidt tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat.
Daarnaast is uit het geluidsonderzoek van 26 mei 2023, rapportnummer m.2022.0959.01.R001, gebleken dat kan worden voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek volgt dat bij de bedrijfswoning aan De Singel 35 de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de equivalente geluidsniveaus vanwege de indirecte hinder voldoen aan de gestelde normen. Derhalve kan worden gesteld dat er in de voorgenomen situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Dit geldt ook voor de geprognosticeerde woning aan de westzijde van het perceel. Deze (bouw)locatie voldoet aan de normen waardoor ook hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. 3.2 blad 14
[redacted]stellen dat vanwege slechte inpasbaarheid deze locatie nooit verder is gekomen dan mogelijke studie en vervolgens is afgevallen in verband met de aanduiding “niet haalbaar, niet gewenst”.

Beantwoording
Voor dit plan is de haalbaarheid en inpasbaarheid opnieuw bekeken. De provincie heeft ook gekeken naar de inpasbaarheid via inbreng via het officiële vooroverleg. Hier zag de provincie geen problemen met de inpasbaarheid. Met name omdat deze locatie binnenstedelijk is gelegen. Gelet op de grootschalige woningbouwopgave, gaat de provincie nu soepeler om met binnenstedelijke locaties. In het kader van de ruimtelijke afweging wordt verwezen naar voorgaande punten.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. 3.3 blad 15
Inbreidingslocatie gaat voor uitbreiding. Insprekers uiten hun onvrede over de gekozen locatie. Er wordt maar een enkele woning toegevoegd terwijl dit ten kost gaat van het woongenot van een complete buurt. Insprekers noemen enkele voorbeelden van andere locatie die zij geschikter achten. Insprekers stellen dat er andere locaties nog geen ontwikkelingen zijn gerealiseerd om precedentwerking te voorkomen. Daarnaast stellen insprekers dat ontwikkelingen op de andere locaties niet leiden tot overlast[redacted]
Eén woning in Harkema toevoegen mag niet tot gevolg hebben dat[redacted]zich zwaar benadeeld voelt, terwijl er betere locaties zijn met minder bezwaren en bovendien meer effect voor de volkshuisvesting hebben.

Beantwoording
Zoals ook in punt 6 aangegeven, heeft de gemeenteraad recentelijk het woningbouwprogramma vastgesteld. In sommige gevallen zijn expliciet (lopende) woningbouwlocaties / -projecten aangewezen en in een aantal gevallen slechts een aantal te

bouwen woningen. Ook voor Harkema geldt dat er breed is gezocht naar mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw. Zo ook naar de door insprekers aangehaalde locaties. Deze zijn verkend en daar waar mogelijk meegenomen in het woningbouwprogramma. Dit neemt niet weg dat daarmee de bouw van een woning op een andere locatie expliciet wordt uitgesloten. Ook de provincie staat niet afwijzend tegenover woningbouw op deze locatie.

Ter plaatse is sprake van een tuinbestemming, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dan ook getracht om de te realiseren woning aan de Fiifhuzen in te passen met zo min mogelijke belemmeringen voor de omgeving. Naar de mening van de gemeente wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en/of ruimtelijke kwaliteit, noch aan het woon- en leefklimaat van en aan de belangen van insprekers. In dit kader wordt verwezen naar onze reactie bij punt 6.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. 4.3 blad 18. Wet natuurbescherming
   Insprekers stellen dat er rekening gehouden moet worden met omliggende woningen. Er is mogelijkheid tot de aanwezigheid van egels en spreeuwen. Insprekers zijn van mening dat er wel degelijk aanleiding is tot nader onderzoek.

Beantwoording
Op 6 april 2022 is ter plaatse een ecologische quickscan uitgevoerd. Voornoemde ruimtelijke ontwikkeling is daarom getoetst in het kader van de Wet natuurbescherming. Geconcludeerd is dat vrijwel alle vormen van negatieve effecten op beschermende natuurwaarden op voorhand kunnen worden uitgesloten. Aan deze ecologische quickscan hoeft de gemeente niet te twijfelen. Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat er geen aanleiding is voor vervolgonderzoek.
De bestaande groensingels en de bestaande bebouwing blijven gehandhaafd. Alleen de vijver maakt plaats voor een woning. Voor een deel van de bestaande bebouwing geldt slechts een functiewijziging, waarbij de feitelijke woonfunctie al mogelijk is onder de noemer ‘bedrijfswoning’. In dit deel van het plangebied verandert de situatie niet.

Dat insprekers het oneens zijn met een aantal conclusies uit de ecologische quickscan, wordt ter kennisgeving aangenomen. De quickscan concludeert dat er geen beschermde plantensoorten in dit te wijzigen deel van het plangebied aanwezig zijn en ook geen schikte biotoop. Daarnaast zijn er geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Binnen dit deel van het plangebied zijn ook geen gebouwen of bomen met holten waarin vleermuizen kunnen verblijven. In het gebied zijn ook geen essentiële vliegroutes en foerageergebieden aangetroffen.
Ten aanzien van vogels die extra bescherming genieten geldt dat deze jaarlijks terugkeren naar het nest. Zoals aangegeven is in het projectgebied geen nest aangetroffen. Uiteraard mogen vogels niet opzettelijk worden verstoord en is de zorgplicht van toepassing. Derhalve wordt geadviseerd om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren dan wel onder begeleiding van een ter zake kundig ecoloog.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

10. 4.4 Bodem
    Insprekers zijn het oneens met het gegeven dat er geen bodemonderzoek is uitgevoerd voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er is wel een bodemonderzoek uitgevoerd voor de nieuwe te bouwen woning aan de Fiifhuzen. De omwonenden stellen dat er bij werkzaamheden in het verleden verontreinigde grond naar boven is gekomen. Deze zou te verontreinigd zijn om te worden getransporteerd. Deze grond zou aan te wijzen zijn als de verhoging in het terrein.

Beantwoording
Ondanks het feit dat sprake is van een functiewijziging is in de onderhavige situatie in beide gevallen sprake van een gevoelige functie. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Immers, mag dit gebouw al worden gebruikt als bedrijfswoning. Dit is planologisch ook vastgelegd. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording in punt 5. De destijds afgegeven bouwvergunning ten behoeve van onder andere de bedrijfswoning is onherroepelijk en staat dan ook niet meer open voor discussie. In dit kader hoeft voor deze functiewijziging het gedane bodemonderzoek niet te worden aangepast / uitgebreid.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

11. 4.6 Water
    Insprekers stellen dat er wateroverlast wordt ervaren. Insprekers verwachten dat de slechte waterhuishouding alleen maar meer verslechtert met de uitvoering van het plan. Binnen stedelijk gebied mag minder dan 200 m^2 bebouwing of verharding zonder watercompensatie plaatsvinden. Het huidige bouwvlak is 150 m^2 en daarbuiten mag echter nog maximaal 100 m^2 aan aan- en bijgebouwen gebouwd worden. [redacted] stellen dat er wel degelijk aan watercompensatie gedaan moet worden. Zeker in combinatie met het dempen van de vijver.

Beantwoording
In de toelichting van het bestemmingsplan is een tekst toegevoegd hoe er op gepaste wijze aan watercompensatie wordt gedaan. Er dient voldoende te worden gecompenseerd in verband met de hoeveelheid verhardingstoename en het dempen van de vijver.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

12. 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
    Insprekers zijn het niet eens met de manier waarop de initiatiefnemer insprekers heeft geïnformeerd en betrokken bij het plan.

Beantwoording
De initiatiefnemer heeft op advies van de gemeente de participatie uitgevoerd en vastgelegd in een verslag. De directe omwonenden zijn hierop uitgenodigd voor een gezamenlijk gesprek over de plannen. Hierbij is belangrijk om een beeld te krijgen wie voorstander of tegenstanders van het plan is. Daarnaast is het belangrijk om weten wat de redenen zijn waarom mensen tegen zijn en of er vooraf oplossingen te vinden zijn. Zo niet, waarom niet?

De uitkomsten van de gezamenlijke bijeenkomst is vastgelegd in een verslag. Een samenvattend overzicht is in de toelichting van het plan opgenomen. Momenteel is er niets wettelijk vastgelegd over de wijze waarop men voorafgaand het voorontwerp de omgeving dient mee te nemen in het proces. Enkel voor de inspraak achteraf zijn er regels opgenomen in de inspraakverordening algemeen en ruimte.

Conclusie
De ingekomen reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.