

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Jousterweg 130

1. Inleiding

Deze nota is opgesteld in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Oudehaske-Jousterweg 130. Dit bestemmingsplan omvat een perceel aan de Jousterweg 130 te Oudehaske van 7.950m². Tot voor kort stond hier een woonboerderij met bijgebouwen. Achter de woonboerderij was een weilandje. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oudehaske. Het terrein achter de gesloopte boerderij grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Toel en een achterpad tussen de Vervening en de Toel. Ten zuiden van het pad liggen basisschool De Tarissing en de achtertuinen die horen bij meerdere geschakelde woningen (Toel).

De ontwikkelaar wil op deze inbreidingslocatie een project met 19 woningen realiseren. Het gaat om een gedifferentieerd woningaanbod:

- 2 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-een-kapwoningen
- 5 rijwoningen en
- 8 appartementen in een appartementengebouw.

De beide vrijstaande woningen liggen aan de Jousterweg. De twee-onder-een-kapwoningen grenzen aan de bestaande percelen aan de Jousterweg. Aan de zuidzijde van het plangebied is een rij van 5 woningen gepland. Deze grenzen met de achterzijde aan een bestaand wandelpad met daarachter de achtertuinen van de Toel. Centraal in het plangebied is een appartementengebouw in twee bouwlagen met een kap gepland.

Tussen de oostzijde van de nieuwe woningen en de woningen aan de Toel is een groenstrook gepland. Hiermee wordt enige afstand gecreëerd tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. Voor een strook grond tussen de woningen aan de Jousterweg en de voorgestane twee-onder-een-kapwoningen, én voor een strook tussen de twee-onder-een-kapwoningen en het beoogde appartementengebouw, is ook een bestemming "Groen" gelegd, waarbinnen de aanleg van groen en/of water (sloten) mogelijk is.

In hoofdstuk 2 van deze nota gaan wij in op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota enkele ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Jousterweg 130

We hebben het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Jousterweg 130 met ingang van vrijdag 4 november 2022 zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van de ter inzagelegging hebben we tevoren mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf die geanonimiseerd aan deze nota zijn gehecht. Na een korte weergave van de zienswijzen geven wij *cursief* ons standpunt daarover weer. Vervolgens geven wij aan of wij de zienswijze geheel, deels of niet overnemen. Daarbij geven we aan of er aanleiding is het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

We merken op dat er 15 gelijkkluidende zienswijzen zijn ingediend in de vorm van een standaardbrief met daarin een overzichtelijke indeling in een aantal onderwerpen/thema's die we vervolgens toelichten. In twee andere zienswijzen, aangeduid met de nummers 9 en 18 (zie onder 3.1), hanteren we deze indeling ook. Deze zienswijzen bevatten grotendeels ook dezelfde teksten en argumenten als in de standaardbrief, maar kennen voor één of meer aangevoerde onderwerpen enkele toevoegingen ten opzichte van de standaardbrief dan wel is er sprake van dezelfde inhoudelijke argumentatie in iets andere bewoordingen. Wij behandelen de 17 (inhoudelijk nagenoeg) identieke zienswijzen dan ook niet per indiener. In plaats daarvan behandelen we de zienswijzen onder een gezamenlijke noemer en per thema.

De zienswijzen 9 en 18 bevatten een aanvulling op de standaard brief. Die aanvullingen geven we expliciet weer.

De zienswijze van It Kulturhûs, nummer 2, kent inhoudelijk een heel andere insteek en behandelen we individueel onder 3.2. Dat geldt ook voor de zienswijze onder nummer 19, deze komt in 3.3 aan de orde.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. We stellen deze nota dan ook langs elektronische weg beschikbaar. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen en dergelijke in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijvoorbeeld BSN).

In deze nota voldoen wij hier aan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. We hebben de zienswijzen die als bijlage zijn bijgevoegd ook geanonimiseerd. Wel vermelden we van iedere officiële reactie het postregistratienummer, zodat de indiener van een zienswijze eenvoudig kan zien waar wij zijn reactie aan de orde stellen.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen hoeven we niet te anonimiseren. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

3.0 Algemeen

Wij hebben een behoorlijke woningbouwopgave. In de periode tot 2030 willen we 1000 woningen realiseren in onze gemeente. Met de bouw van deze woningen is een algemeen belang gediend. De bouw kan echter ook individuele belangen raken, waaronder de belangen van omwonenden. Dat is met het inbreidingsplan Oudehaske - Joustergweg 130 ook het geval. Het is aan ons om de belangen zorgvuldig af te wegen.

3.1. Zienswijzen 1 (Z.729442), 3 (Z.730141), 4 (Z.730193), 5 (Z.730183), 6 (Z.730186) 7 (Z.730167), 8 (Z.730158), 9 (Z.730199), 10 (Z.730178), 11 (Z.730143), 12 (Z.730201), 13 (Z.730177), 14 (Z.730181), 15 (Z.730169), 16 (Z.730174), 17 (Z.730149) en 18 (Z.730502)

De zienswijzen zijn opgedeeld in vier afzonderlijke onderwerpen. Daarnaast voeren de indieners in elke zienswijze aan dat een aantal stukken bij het bestemmingsplan ontbreken. Het gaat dan om een verkeersveiligheidsonderzoek, een planschadeanalyse en een bezonningsstudie. Wij hebben dit als een vijfde onderwerp aangemerkt. Wij geven nu de zienswijze per onderwerp weer. Ons standpunt over de aangedragen onderwerpen volgt na samenvatting van het laatste onderwerp.

1. Verkeersdrukte (verkeersveiligheid)

Volgens de indieners van de zienswijzen wordt de verkeersdruk te groot en zal er sprake zijn van verkeersonveiligheid als het plan doorgaat. Verder vinden zij dat de vijf geplande rijwoningen geen achteruitgang zouden moeten krijgen op het bestaande pad. Volgens hen is het al superdruk op dit pad en wordt het pad nu al als onveilig ervaren. Zij doen een voorstel voor een aangepast plan, waardoor het volgens hen minder druk zal worden. Ook zal er dan volgens hen sprake zijn van een verkeersveiliger plan. De indiener van zienswijze 9 geeft aan dat er bij het realiseren van het plan van het tegenvoorstel ruimte zou blijven voor een kleine wandelroute die ook toegankelijk is voor rollators, rolstoelen en scootmobielen.

2. Differentiatie woningen

De indieners van de zienswijzen willen vier grondgebonden woningen inwisselen tegen vier appartementen zodat er ruimte is voor meer groen en rust aan de zuidkant van het plan. Ze hebben daartoe een tegenvoorstel ingediend. Meer appartementen zou ook beter zijn voor de doorstroming, aldus de indieners van de zienswijzen.

De indiener van zienswijze 18 schrijft dat het plan zich niet alleen richt op Oudehaske of De Fryske Marren, maar op heel Nederland.

3. Privacy, woongenot, uitzicht en hinder

De indieners van de zienswijzen vrezen minder privacy, woongenot en uitzicht te hebben als gevolg van het plan. Ook vrezen ze overlast en verminderde lichtinval als gevolg van de te bouwen woningen. Volgens hen wordt geen rekening gehouden met hen gehouden en is er geen sprake van echte inspraak.

De indiener van zienswijze 18 wil de sloot aan de zijde van de Jousteweg zo breed mogelijk maken en er zouden geen steigers en terrassen boven de sloot moeten worden toegestaan. Verder vindt deze indiener dat het onderhoud van deze sloot door de gemeente moet worden gedaan en dat daartoe een pad wordt aangelegd. Dit pad zou als wandelpad kunnen dienen en als toegangspad voor het onderhoud.

4. Hoogtes/maten van de woningen

De indieners van de zienswijze vinden dat de hoogte van de woningen moet worden afgestemd op de hoogte van de woningen in de omgeving. De dakgoot zou maximaal 3,5 meter moeten zijn. De indieners refereren aan een toezegging van de ontwikkelaar dat de woningen zouden passen in de bestaande omgeving en lage dakgoten zouden hebben.

5. Ontbrekende stukken

Reclamanten missen een verkeersveiligheidsonderzoek, een planschade-analyse en een bezonningssituatie. De indiener van zienswijze 9 verwacht planschade te lijden.

Reactie gemeente:

1. Verkeersdrukke (verkeersveiligheid) – alternatief plan

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaan we in op de verkeersaspecten van de ontwikkeling. Zoals daar is aangegeven hebben twee woningen een rechtstreekse ontsluiting op de Jousterweg. De Jousterweg is de doorgaande weg tussen Joure en Heerenveen. Het andere verkeer zal zijn weg vinden via de Vervening en Julianastraat naar de Jousterweg en Badweg. Daarvoor hoeft dit verkeer slechts een korte afstand te overbruggen, waarbij sprake is van een lage maximumsnelheid van 30 km/uur. De capaciteit van de wegen is voldoende om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Dit in combinatie met de lage maximumsnelheid betekent naar ons oordeel dat de verkeersveiligheid niet in gevaar komt. De indiener van zienswijze 9 vraagt om het realiseren van een wandelpad. Er wordt een wandelpad gerealiseerd, ook voor rollators en dergelijke. Dit pad zal aansluiten op het achterpad aan de zuidzijde van het plan.

Wij houden vast aan de achter-ontsluiting over het pad voor voetgangers en fietsers voor de vijf rijenwoningen. Het gaat om een openbaar pad tussen de Vervening en de Toel dat in de huidige situatie door een ieder kan worden gebruikt. Wij zien niet in waarom de vijf bewoners van de rijenwoning geen gebruik zouden mogen maken van dit pad. De verkeersveiligheid is naar ons oordeel niet in het geding, ook niet omdat het een pad voor langzaam verkeer betreft. Daar komt bij dat de toename van het aantal verkeersbewegingen op dit pad gering is nu maar vijf woningen extra een achter-ontsluiting krijgen op dit pad.

De indieners van de zienswijzen lanceren een tegenvoorstel dat volgens hen wel acceptabel is. De verkeersgeneratie van het plan in dit voorstel is echter vrijwel gelijk aan de verkeersgeneratie van het plan waar het bestemmingsplan in voorziet. Wij verwijzen wat dit betreft naar de onderstaande tabellen.

Verkeersgeneratie plan zoals opgenomen in ontwerpbestemmingsplan:

Woning	Aantal verkeersbewegingen	Aantal eenheden	Totaal
Koop vrijstaand	8,6	2	17,2
Koop, twee-onder-een-kap	8,2	4	32,8
Koop, tussen-hoek	7,8	5	39
Koop, etage huur	7,8	8	62,4
	Totaal aantal verkeersbewegingen		151,4

Verkeersgeneratie plan alternatieve voorstel:

Woning	Aantal verkeersbewegingen	Aantal eenheden	Totaal
Koop vrijstaand	8,6	2	17,2
Koop, twee-onder-een-kap	8,2	2	16,4
Koop, tussen-hoek	7,8	3	23,4
Koop, etage huur	7,8	12	93,6
	Totaal aantal verkeersbewegingen		150,6

2. Differentiatie woningen

De indieners van de zienswijzen betwijfelen of de woningbehoefte wel goed is onderzocht. Er is echter geen reden voor twijfel. Het woningbouwplan zoals dat nu voor ligt, is de zorgvuldig tot stand gekomen resultante van:

- *marktonderzoek naar aard en omvang van de woningbehoefte voor Oudehaske*
- *gesprekken met Dorpsbelang Oudehaske en*
- *de inbreng van de bewoners/belangstellenden tijdens de bijeenkomsten die er voor het dorp zijn georganiseerd.*

Het doel is verschillende type woningen te ontwikkelen, elk toegesneden op een bepaalde doelgroep. De kracht van dit plan zit met name in die verschillende type woningen. Verwacht mag worden dat het plan ook zal leiden tot doorstroming in het dorp. Overigens kunnen we niet garanderen dat alle woningen bij inwoners van Oudehaske terecht komen.

Wij begrijpen dat de indieners van de zienswijzen graag meer ruimte willen zien tussen hun percelen en de nieuwe percelen die ontstaan. Wij willen echter vasthouden aan het plan zoals dat nu voorligt. Dit is een evenwichtig plan en naar ons oordeel worden de belangen van de indieners van de zienswijzen niet teveel aangetast. De situering van de nieuw te realiseren grondgebonden woningen met de tuinen is bij woongebieden in onze gemeente een heel gebruikelijke. Verder is naar aanleiding van de participatie wel enigszins tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden. Dit is onder andere gedaan door een openbare groenstrook te projecteren tussen de oostzijde van de nieuwe woningen en de woningen aan de Toel. De groene bufferzone vervult ook een functie voor het opvangen van het overtollige water van de percelen van de Toel.

3. Privacy, woongenot, uitzicht en hinder

Wij onderkennen dat het plan effecten heeft op de woonomgeving van de indieners van de zienswijzen. Feitelijk is nu immers sprake van een onbebouwd gebied en straks wordt dit een woongebiedje. Dat is natuurlijk een verschil. Een (zij het kleine) woonwijk als deze brengt nu eenmaal met zich mee, dat er van tijd tot tijd verkeersbewegingen zullen zijn, leef-geluiden kunnen worden gehoord, het uitzicht kan zijn gewijzigd, minder privacy zal zijn etc. Wij zijn echter van oordeel dat het plan niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijzen.

Wij zijn van oordeel dat niet sprake is van een te vol plan of van te korte afstanden ten opzichte van de bestaande woningen. Wij vinden de stedenbouwkundige invulling alleszins redelijk en aanvaardbaar. Het is ook een plan in lijn met de wijze waarop wij in zijn algemeenheid stedenbouwkundige invulling geven aan de realisering van woonwijken in de gemeente. Dit laat onverlet dat wij wel begrip hebben voor de wens van omwonenden om een zo groot mogelijk buffer te willen hebben tussen hun tuin en de tuin van hun toekomstige buren. Wij hebben ook een buffer gecreëerd, maar die vinden de indieners van de zienswijze te klein.

De stelling dat er geen sprake is geweest van inspraak onderschrijven wij niet. Er is op verschillende momenten overleg geweest met omwonenden en dorpsbelang:

6 juli 2020	inwonersbijeenkomst voor omwonenden – georganiseerd door ontwikkelaar
12 juli 2021	gesprek met bewonerscomité in MFA te Oudehaske
9 december 2021	gesprek met omwonenden, in bijzijn van toenmalig wethouder Boerland

29 januari 2022 inloopbijeenkomst op locatie – georganiseerd door de ontwikkelaar

6 april 2022 gesprek bij bewoners thuis

Naar aanleiding van de verschillende contacten, die overigens als prettig te omschrijven zijn, is het plan ook aangepast.

De initiatiefnemer heeft input van Dorpsbelang Oudehaske en omwonenden verwerkt in het ontwerp. Zo zijn op verzoek van Dorpsbelang Oudehaske acht appartementen in het plan opgenomen. Eerder was uitsluitend sprake van grondgebonden woningen.

Ook zijn de vijf geschakelde woningen die aanvankelijk achter de woningen aan de Jousterweg waren geprojecteerd omgedraaid met de half vrijstaande woningen die aan de zuidkant van het plan waren ingetekend.

Verder was het plan van de initiatiefnemer aanvankelijk om de watergangen in het gebied te dempen. Op verzoek van de omwonenden is dit aangepast: de watergangen blijven nu behouden.

Er is dus wel degelijk wat gedaan met de reacties van Dorpsbelang en omwonenden, maar niet alle wensen kunnen worden gehonoreerd.

Wat het wegnemen van het licht betreft hebben wij een schaduwstudie verricht. Het rapport hebben wij als bijlage bij deze nota opgenomen. Het rapport bevat beelden van de schaduw van de bouwvolumes op de volgende dagen en tijdstippen:

- 21 maart : 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur
- 21 juni: 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur
- 21 september: 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur
- 21 december: 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur

De beelden zijn vervolgens getoetst aan de lichte en de strenge TNO-Norm. Bij de lichte TNO norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari tot 21 oktober tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de schaduwstudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO norm dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november 2 bezonningsuren aanwezig zijn. Hieraan wordt ook voldaan.

De sloot tussen de woningen aan de Jousterweg en de nieuwbouw komt niet in beheer en onderhoud bij de gemeente. Net als nu zijn de eigenaren van de grond aan weerszijden van de sloot straks verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. Dit is gebruikelijk als het om onderhoud van watergangen gaat.

De sloot wordt verbreed naar 3,20 meter. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zijn andere bouwwerken tot 5 meter hoog toegestaan. Voor alle duidelijkheid nemen we in de regels op dat terrassen en steigers daar niet zijn toegestaan.

4. Hoogtes/maten van de woningen

Naar ons oordeel leiden de bouwregels tot de bouw van woningen die passend zijn in de omgeving: woningen van één bouwlaag en kap, zoals ook is toegezegd. Dit is vastgelegd in artikel 5, aanhef en onder e van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is een regel die hoort bij een set regels, geldend voor de bestemming Wonen-1. Deze bestemming geldt op veel meer plaatsen in onze gemeente omdat wij al jaren bezig zijn de regels in onze bestemmingplannen meer te standaardiseren. De maximale hoogte van 11 meter vinden wij ruimtelijke aanvaardbaar, ook gelet op de relatief geringe effecten die deze hoogte heeft op de bezonningssituatie van de andere woningen. Wij verwijzen wat dit betreft naar de bezonningstudie.

5. Ontbrekende stukken

In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de effecten op het verkeer en het parkeren. Dit is naar ons oordeel afdoende. Wij verwijzen wat dit betreft ook naar onze reactie op punt 1 van de zienswijze.

Wij hebben geen planschade-analyse gemaakt en dat is ook niet verplicht. Van belang is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarbij spelen de kosten van mogelijke planschade wel een rol. De indiener van zienswijze 9 verwacht wel planschade te leiden. Wij doen nu geen uitspraak over of wel of niet recht op planschade bestaat, maar wij overwegen wel het volgende.

Bij eventuele planschadeverzoeken moeten we geen vergelijking maken tussen de oude en de nieuwe feitelijke situatie. Het gaat om een vergelijking tussen de situatie die in de oude planologische situatie maximaal mogelijk was met de situatie die maximaal mogelijk is op grond van de nieuwe planologische situatie. In dat licht merken wij op dat in het plangebied nu nog de bestemming “Gemengd” geldt. De gronden kunnen op basis hiervan al worden gebruikt voor diverse functies en activiteiten, waaronder wonen, bedrijven onder de categorieën 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen. Het hele achterste deel van het plangebied had bijvoorbeeld voor opslagdoeleinden voor een bedrijf kunnen zijn ingericht met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Verder geldt dat er bij eventuele verzoeken om planschade een normaal maatschappelijk risico geldt van minimaal 2 procent.

Overigens staat het de indieners van de zienswijze straks vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Wij nemen de zienswijze gedeeltelijk over door te regelen dat er in de sloot achter de woningen aan de Jousterweg geen steigers en terrassen zijn toegestaan. Daartoe wijzigen wij de regels als volgt:

- *Artikel 3.2.1 komt als volgt te luiden:
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, overkappingen of andere bouwwerken worden gebouwd.*
- *Artikel 3.2.2. komt te vervallen.*

Verder nemen we bij de toelichting van het bestemmingsplan een bezonningsstudie op.

3.2. Zienswijze 2 (Z.729446).

Het Stichtingsbestuur It Kulturhûs Oudehaske maakt bezwaar tegen de geplande toegangsweg naar de te realiseren nieuwbouw. De toegangsweg is gepland over het parkeerterrein van It Kulturhûs. Volgens de stichting gaat dit ten koste van de verkeerveiligheid en ontstaat er een tekort aan parkeergelegenheid. De stichting doet een voorstel voor meer groen in het plan.

Reactie gemeente:

Het plan wordt ontsloten vanaf de Julianastraat en de Vervening, waarbij de directe aansluiting inderdaad via het openbare parkeerterrein van It Kulturhûs wordt gemaakt. De aansluiting ligt niet in het verlengde van de Julianastraat omdat hier een clustertje van drie grote iepen staat, waarvan één als waardevol is gekwalificeerd. De drie iepen tezamen vormen één kroon en verwijdering van twee van de drie iepen zou het straatbeeld te zeer aantasten. Daarom veranderen we de functie van een klein stukje van het parkeerterrein om daar de ontsluiting van het nieuwbouwplan langs te maken. De parkeerplaatsen compenseren we in het plangebied. Ook de nieuwe parkeerplaatsen liggen op loopafstand van het Kulturhûs.

Naar ons oordeel ontstaat geen verkeersonveilige situatie. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en de inrichting van het gebied zorgt er voor dat er niet met hoge snelheid kan worden gereden.

De stichting doet verder een voorstel voor meer groen in het plangebied. Naar ons oordeel is er voldoende groen in het plangebied. Daarnaast staat in het door de stichting voorgestelde alternatieve plan het woongebouw te dicht bij de school geprojecteerd. Tussen de school en met name het schoolplein is dan onvoldoende afstand ten opzichte van de woningen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat dan niet gegarandeerd in de appartementen in het woongebouw.

Voorstel: voorgesteld wordt om de zienswijze met inachtneming van hetgeen hiervoor is weergegeven niet over te nemen. We passen wel de toelichting over het parkeren aan.

3.3. Zienswijze 19 (Z.730784)

Volgens de indiener van de zienswijze behoort het plangebied tot een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. Volgens hem moet worden aangetoond dat het plan niet leidt tot negatieve effecten voor vleermuizen en dat verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort wordt voorkomen. Volgens de indiener van de zienswijze leidt het plan niet tot een goede leefomgeving voor het fragiele vleermuizenbestand.

Reactie gemeente

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is er onderzoek gedaan naar vleermuizen in het plangebied. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage 8 en 9 opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken wijzen uit dat het plangebied onderdeel kan vormen van vliegroule en foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij nogmaals contact opgenomen met de ecoloog. Hij laat het volgende weten:

‘Een foerageergebied van vleermuizen is niet direct beschermd, maar indirect beschermd, tenzij het gaat om een essentieel foerageergebied. Het zijn de verblijfplaatsen van de vleermuizen die zijn beschermd. Het betreffende plangebied is geen essentieel foerageergebied, daar is het gebied te klein voor. Vleermuizen vliegen kilometers ver om hun voedsel te verkrijgen. Dit betekent dat het aspect ‘ecologie’ geen belemmering vormt voor deze planontwikkeling’.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Wij vervangen ‘figuur 4.7: Berekening verkeersbewegingen’ door de volgende figuur:

Woning	Aantal verkeersbewegingen	Aantal eenheden	Totaal
<i>Koop vrijstaand</i>	8,6	2	17,2
<i>Koop, twee-onder-een-kap</i>	8,2	4	32,8
<i>Koop, tussen-hoek</i>	7,8	5	39
<i>Koop, etage huur</i>	7,8	8	62,4
	Totaal aantal verkeersbewegingen		151,4

- Wij vervangen de tekst onder het kopje parkeren in paragraaf 4.11 door de volgende tekst:

Parkeren

De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren (vastgesteld op 21 januari 2018). Via dit beleid wil de gemeente ervoor zorgen dat er een zodanige regeling van het parkeren is bij ruimtelijke ontwikkelingen, dat er sprake is van een goed evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid enerzijds en ruimte voor economische ontwikkeling anderzijds.

In de bijlage van de beleidsnota zijn de kencijfers voor parkeren opgenomen. De kencijfers zijn inclusief het aandeel in parkeerplaatsen voor bezoekers.

In figuur 4.8 is weergegeven wat de parkeerbehoefte is voor de planontwikkeling.

Woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen	Aantal eenheden	Totaal
Koop, vrijstaand	2,3	2	4,6
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	4	8,8
Koop, tussen-hoek	2	5	10
Koop, etage, midden	1,9	8	15,2

Figuur 4.8: Berekening benodigde parkeerplaatsen

Uit de berekening volgt dat er in totaal 38,6, afgerond 39 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij de vrijstaande woningen is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein, ook voor bezoekers. Blijft benodigde parkeerruimte over van 34 parkeerplaatsen.

Bij de half vrijstaande woningen is bij elke woning ruimte voor het parkeren van 2 auto's op de oprit. Deze is 10 m lang.

In het plangebied zijn 3 parkeerkeffers gepland. Vóór de rijwoningen is ruimte voor 14 auto's en bij de appartementen is ruimte voor 2 keffers van 9 auto's. Dat is in totaal 32 parkeerplaatsen.

Samen met de parkeerruimte bij de half vrijstaande woningen (4 stuks), is er ruimte voor 36 auto's.

Het parkeren vindt plaats binnen het plangebied, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert daarom geen belemmeringen op voor dit plan.

Voor een aantal woningen geldt dat er wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit geldt voor de vier half vrijstaande woningen en de twee hoekwoningen. Bij deze zes woningen wordt een tien meter lange oprit gerealiseerd. In de Nota beleidsregels staat beschreven dat er in dit geval gerekend kan worden met 1,5 per woning. In totaal gaat het dus om 9 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze 9 parkeerplaatsen hoeven dus niet in de openbare ruimte terug te komen en kunnen dus van de eerder genoemde 34 parkeerplaatsen worden afgehaald. Dat betekent dat er een parkeerbehoefte van 25 plaatsen over blijft. Wel moet rekening worden gehouden met de drie openbare parkeerplaatsen die verloren gaan op het parkeerterrein van het MFC. Daar komt namelijk de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Deze drie parkeerplaatsen moeten in het nieuwe plan worden gecompenseerd. Er is dus een parkeerbehoefte van 28. Aangezien het plan voorziet in 29 parkeerplaatsen voldoet het aan de parkeerbehoefte en levert het aspect 'parkeren' geen belemmeringen op voor dit plan.

- *Wij vervangen in de toelichting het achterhaalde stedenbouwkundige plan door het actuele stedenbouwkundige plan. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was eerder al aangepast.*

=====

Bijlagen: Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)