

Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Boijl

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met van donderdag 20 augustus 2009 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Publiekscentrum van het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website. In deze inspraakperiode is op 27 augustus tevens een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Tijdens de inspraakperiode is door zeven insprekers een schriftelijke inspraakreactie ingediend. In het navolgende wordt op deze reacties afzonderlijk ingegaan.

1. Dorpsbelang Boijl (1)

Dorpsbelang Boijl signaleert een aantal omissies en onduidelijkheden in het bestemmingsplan en stelt daarvoor verbeteringen voor.

Reactie

Dorpsbelang merkt voornamelijk ten aanzien van de plantoelichting terecht een aantal omissies en onduidelijkheden op. Deze zijn in het bestemmingsplan verholpen.

2. Stichting Sportcentrum Boijl (1)

De stichting merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak is gelegd op het deel van de peuterspeelzaal, waarvoor in 2000 bouwvergunning is verleend. Deze ruimte krijgt in de toekomst een functie als kleedruimte voor de voetbalvereniging. De stichting verzoekt het plan aan te passen zodat in het hele bouwvlak sportvoorzieningen mogelijk zijn.

Ten aanzien van de plantoelichting merkt de stichting op dat de sportvelden niet bij de school behoren.

Reactie

De stichting merkt terecht op dat het bouwvlak iets uitgebreid moet worden vanwege een verleende bouwvergunning. De huidige bestemming voorziet dan in een voldoende regeling. Het verzoek moet echter ook in relatie worden gelezen met de gezamenlijke reactie van de stichting en Dorpsbelang Boijl, waarin inhoudelijk om een andere bestemmingsregeling wordt gevraagd.

3. Dorpsbelang Boijl (2) samen met Stichting Sportcentrum Boijl (2)

Dorpsbelang Boijl en de Stichting Sportcentrum Boijl verzoeken om de verhuizing van het dorpshuis naar de sportvelden mogelijk te maken. Daartoe zouden maatschappelijke functies en sportfuncties gecombineerd moeten kunnen worden. In dat verband verzoeken zij om het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan in westelijke richting uit te breiden.

Tevens verzoeken ze om de vergunde kinderopvang in het bouwvlak op te nemen.

Reactie

Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is in westelijke richting iets groter dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze bestaande bouwrechten zijn in het onderhavige plan opgenomen. Tevens wordt terecht opgemerkt dat het bouwvlak iets uitgebreid moet worden vanwege een verleende bouwvergunning. Ook dit is in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt. Op zichzelf is er geen belemmering om in de sportkantine de sociaal-culturele voorziening van een dorpshuis toe te staan. Niet alle mogelijkheden van de maatschappelijke bestemming (medisch, onderwijs, religieuze voorzieningen etc. zijn op deze locatie passend. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat ook de sociaal-culturele voorzieningen binnen de bestemming mogelijk zijn.

4. Vereniging van eigenaren De Groene Zoom

De vereniging is van mening dat het gebied aan de Boschoordweg niet bebouwd hoeft te worden. Zij ziet daarvoor de volgende belemmeringen:

1. Het gebied heeft volgens de stichting een hoge archeologische waarde voor de (steentijd-
bronstijd);

2. Het bedoelde weiland en het recreatiepark liggen 80 cm beneden het omringende maaiveld. Volgens de stichting is op basis van artikel 10 van het Bouwbesluit een waterplan verplicht;
3. De beperkte behoefte van het dorp voor nieuwbouw en de grote (verkoop)leegstand in het dorp in relatie tot de vergrijzende bevolking;
4. De bescheiden ontwikkeling die het provinciaal beleid en het volkshuisvestingsplan (woonplan) biedt;
5. De zonering nabij het bungalowpark de Groene Zoom en de (uitzicht)beperkingen;
6. De bouw van woningen op de Daoken heeft 12 jaar geduurd, de woningen worden volgens de stichting bewoond door mensen van buiten Boijl.

De stichting is tevens van mening dat een recreatieve visie op Boijl gevormd zou moeten worden met aandacht voor paden naar het Drents-Friese Wold en de Lindevallei.

Reactie

De gesignaleerde belemmering ten aanzien van het gebied aan de Boschoordweg zijn in volgorde beantwoord:

1. In tegenstelling tot hetgeen de stichting stelt, heeft het gebied geen hoge archeologische waarde. In het bestemmingsplan is vermeld dat het gebied op het gebied van archeologie is aangegeven met "karterend onderzoek 1". Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch veldonderzoek uitgevoerd moet worden. Het is zeer gebruikelijk om dergelijk onderzoek uit te voeren voorafgaand aan ontwikkelingen. Een aanbeveling van onderzoek betekent ook nog niet dat ter plaatse daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zullen zijn. Dit moet het onderzoek uitwijzen.
2. De stichting merkt terecht op dat een invulling van het gebied niet mag leiden tot wateroverlast. Daarom is de watertoets ook voorgeschreven bij invulling. Over de waterhuishoudkundige situatie is in 2005 overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Uit dit overleg is gebleken dat bij een invulling 11,5 % van de toename van het verharde oppervlak als oppervlaktewater gecompenseerd moet worden. Om te voorkomen dat waterhuishoudkundige problemen ontstaan moet de watergang tussen De Groene Zoom en het uitbreidingsgebied worden verbreed. Daarmee ontstaat meteen een deel van de benodigde watercompensatie. De ligging ten opzichte van het maaiveld hoeft voor de waterhuishouding geen belemmering te zijn. Het gebied biedt ook voldoende ruimte voor een goede invulling van een wateropgave. Op basis waarvan de stichting meent dat in dit stadium een waterplan verplicht is, is niet duidelijk. Het waterschap heeft met de hiervoor omschreven aanpak ingestemd en dit later ook bevestigd in het kader van het overleg. Tevens kent het Bouwbesluit ook geen artikel 10. Wel is er een artikel 1.10, maar dit gaat over de richtlijn bouwproducten;
3. Volgens Dorpsbelang Boijl zijn er diverse gegadigden in het dorp voor een woning. De vraag en aanbod moeten echter wel op elkaar aansluiten. Vandaar dat het beleid in het gemeentelijk woonplan juist op de kwalitatieve vraag is gericht. Dit mede in relatie tot de vergrijzende bevolking;
4. Het bestemmingsplan is gekoppeld aan het gemeentelijk woonplan. De wijziging dient daarmee in overeenstemming te zijn. Dat kan er goed toe leiden dat het gebied niet in één keer wordt ontwikkeld;
5. Recreatiewoningen zijn niet bijzonder milieuhinderlijk. Dit is geen aanleiding om een grote milieuzone aan te houden. Zie ook de situatie bij het recreatiepark Nieuw Boyl. Ten behoeve van landschappelijke inpassing en de wateropgave kan wel een zekere afstand gehanteerd worden. Het gebied biedt wel die ruimte hiervoor. Beperking van uitzicht is geen planologisch argument om van de locatie af te zien. De gemeente zal bij een eventuele ontwikkeling van het gebied afspraken maken over planschade. Wanneer eigenaren van gronden schade leiden tengevolge van planontwikkeling, kunnen zij via de gemeente deze schade verhalen.
6. De ontwikkelingsnelheid van plannen in het verleden hebben geen relatie met de ontwikkelingen in de toekomst.

Het bestemmingsplan heeft alleen maar betrekking op het eigen plangebied. Binnen de plangrenzen zijn er voldoende verbindingen naar het buitengebied. Bij de planvorming voor het bestemmingsplan buitengebied zal de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in de vorm van paden etc. bij de planvorming worden betrokken.

5. Inspreker 5

De inspreker is van mening dat de mogelijke woonuitbreiding aan de Boschoordweg strijdig is met de in de bestemmingsplantoelichting geformuleerde ambitie om de recreatief-toeristische ontwikkeling van de kern te stimuleren en te verbinden met het dorp. In verband daarmee had de inspreker verwacht dat een andere locatie zou worden gezocht voor woningbouw, terwijl deze juist is vergroot. Volgens de inspreker is de verkoop van bungalows op het terrein gedaald sinds de plannen voor woningbouw bekend zijn.

De inspreker is van mening dat onduidelijk is hoeveel huizen nu gebouwd kunnen gaan worden 5 tot 2010 of 12 voor 2013.

Volgens de inspreker zou de rode contour aangepast moeten worden omdat:

- karterend archeologisch onderzoek nodig is voor een groot deel van het gebied;
- de lage ligging van het gebied er waterhuishoudkundige problemen ontstaan, waardoor maar een dele van het gebied ingevuld kan worden.

Reactie

Wij zien niet waarom een invulling van het gebied aan de Boschoordweg strijdig is met de ambities ten aanzien van de recreatief-toeristische ontwikkeling van de kern. Het een en ander is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied. Het park De Groen Zoom en de landschappelijke elementen bieden goede mogelijkheden om woningbouw en het park op een landschappelijk en recreatief aantrekkelijke manier met elkaar te verbinden. Uitgangspunt is daarbij natuurlijk wel dat het onderscheid tussen de verschillende gebieden zichtbaar blijft.

Overigens merkt de inspreker terecht op dat de wijzigingsbevoegdheid iets groter is dan de vastgestelde rode contour. De gemeenteraad heeft hier op 26 september 2005 toe besloten. Dit heeft voornamelijk te maken met de eigendomssituatie. Het aangevulde deel zal bij invulling ook ontwikkeld moeten worden, waarschijnlijk als groen invulling ten behoeve van landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de daling van de verkoop van bungalows op het terrein merken wij op dat dit ook gerelateerd kan zijn aan de ontwikkelingen bij het verderop gelegen park Nieuw Boyl.

De in de plantoelichting genoemde 5 huizen tot 2010 betreft de inmiddels gerealiseerde woningen aan de Doaken, de 12 woningen voor 2013 hebben betrekking op de Boschoordweg. De plantoelichting is op dit punt verhelderd.

Ten aanzien van het karterend archeologisch onderzoek merken we op dat het voorbarig is om plannen aan te passen voordat het onderzoek is uitgevoerd. Bij de planwijziging zal het onderzoek worden uitgevoerd, waarvan de resultaten vervolgens zullen worden betrokken bij de planvorming. Ook ten aanzien van de watertoets voorzien wij nog geen situatie waardoor de wijziging van het gebied onuitvoerbaar wordt. Waterberging en landschappelijke inpassing gaan in de regel goed samen. Ook wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 4.

6. Inspreker 6

Inspreker merkt op dat de bestemming van het pand het eigen perceel is gewijzigd van Horeca naar Woongebied. In verband plannen voor het pand, verzoekt zij de Horecabestemming te behouden.

Inspreker vindt het jammer dat zij niet persoonlijk op de hoogte is gesteld van de beoogde bestemmingswijziging.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel inderdaad voorzien van een horecabestemming. Bij inventarisatie is echter gebleken dat er ter plaatse geen horecafunctie meer aanwezig is. Ook is bekend dat er al een aantal jaren geen sprake meer is van een horecafunctie. Doordat inspreker aangeeft binnenkort weer horeca-activiteiten te ontplooien is conform het verzoek de horecabestemming in het onderhavige plan overgenomen. Wanneer bij de volgende bestemmingsplanactualisatie blijkt dat er geen sprake is van horeca, wordt de bestemming echter wel verwijderd.

De bestemmingsplanprocedure is tweemaal aangekondigd in het huis aan huis blad. Het dorpsbelang heeft tevens huis aan huis kennisgevingen bezorgd. Dit achten wij voldoende.

7. Inspreker 7

De heer Van der Geest verzoekt om zijn bouwvlak 0,5 hectare uit te breiden, zodat bij zijn bedrijf een eventuele uitbreiding in de toekomst mogelijk is.

Reactie

Het huidige bouwvlak biedt voldoende ruimte voor de huidige bedrijfsvoering. De uitbreidingsbehoefte is niet gemotiveerd. Verder is van het naastgelegen agrarisch bedrijf bekend dat dit voornemens is om binnen de planperiode de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het bouwvlak van dit bedrijf komt op termijn dus vrij. Mogelijk kunnen bestaande gebouwen van het vrijkomende bedrijf worden overgenomen, of de erven worden samengevoegd. Binnen het bestemmingsplan is dit toegestaan. Dit heeft ruimtelijk de voorkeur in plaats van een toename van de bebouwing. Er is daarom geen directe aanleiding om het bouwvlak te vergroten.

Wel wordt onderkend dat het bouwvlak van het bedrijf mogelijk in de toekomst kan gaan knellen. Het plangebied is daarom vergroot door uitbreiding van het perceel in westelijke richting en noordelijke richting met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden voorzien in een vergroting van het bouwvlak, wanneer daar aantoonbaar behoefte aan is.