

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Nota adviezen en zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan voor de bouw van 5 woningen aan de Dokter
Beumerstraat in Haulerwijk

6 oktober 2023

Gemeentelijke reactie op de
zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan voor de bouw van 5 woningen aan de Dokter Beumerstraat Haulerwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In de voorliggende nota is een verslag opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor de bouw van 5 woningen aan de Dokter Beumerstraat in Haulerwijk. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie B, nummer 11533. Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijze opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijzigingen en/of aanpassingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gedaan. Tenslotte zijn de bijlagen onder paragraaf 6 gevoegd.

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is op 3 augustus 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook zijn de provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 3 augustus 2023 t/m 13 september 2023.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Nr.	Indiener	Datum ingekomen
1	Omwonende	29 augustus 2023

4. Inhoud zienswijzen en reactie

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het (definitieve) bestemmingsplan of anderszins. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Op 29 augustus 2023 diende een omwonende (verder: indiener) een brief in met daarin zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1

De zienswijze richt zich op het volgende:

Planschade

Indiener stelt dat het plan zorgt voor een waardedaling van hun woning (planschade). Indiener geeft aan dat ten tijde van de koop van hun woning op dat moment geen uitbreidingsplannen waren.

Overlast tijdens bouw en bewoning

De indiener stelt dat de verkeersdruk tijdens de bouw en bewoning toeneemt.

Landelijke en natuurfunctie

Indiener geeft aan dat het agrarisch perceel momenteel ecologisch waardevol is en in gebruik is door broedvogels.

Vrije beleving en uitzicht

De indiener stelt dat het uitzicht vanuit zijn/haar woning wordt beperkt.

Uitbreiding versus inbreiding

De indiener stelt dat het voorliggende plan geen inbreidingslocatie is maar een uitbreidingslocatie.

Participatie

Er staat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat de bewoners positief reageerden op de plannen. Dit is niet geval volgens de indiener.

Bouwjaar woning

Indiener geeft aan dat zijn woning in 2010 is gebouwd, en niet in 2007.

Beantwoording

Planschade

Of het voorliggende plan leidt tot planschade zal in het geval van een verzoek om tegemoetkoming in planschade door het college moeten worden beoordeeld. Het college baseert dit besluit op het advies van een onafhankelijk onderzoeksbureau. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Overlast tijdens bouw en bewoning

De nieuwbouw van de woningen kan extra verkeersbewegingen met zich mee brengen. De ontsluiting vanaf de woningen vindt plaats op de Dokter Beumerstraat waarvoor een snelheid van maximaal 30 km/uur geldt. De weg heeft geen geluidzone. Daaruit concluderen wij dat het wegverkeerslawaai op de gevels verwaarloosbaar is.

Landelijke en natuurfunctie

Het plangebied is bezocht door een ecooloog en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. Uit het veldbezoek is naar voren gekomen dat binnen en vlak buiten het plangebied vogelsoorten broeden en tot broeden kunnen komen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar wel beschermd zijn wanneer er sprake is van een broedgeval. De ecooloog adviseerde daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het algemene broedseizoen loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli. Soorten kunnen echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Een broedgeval is altijd beschermd. Indien niet buiten het broedseizoen wordt gewerkt, wordt geadviseerd dit onder begeleiding van een ecooloog te doen. De initiatiefnemer volgt genoemde aanbevelingen over de uitvoering van werkzaamheden op en neemt die zorgplicht in acht.

Vrije beleving en uitzicht

Met betrekking tot de opmerking van de indiener dat het plan hun uitzicht zal belemmeren, merken wij op dat er (volgens vaste rechtspraak) geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Uitbreiding versus inbreiding

De locatie ligt aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied (BSG). Daarmee is het een buiten stedelijke locatie. Het toestaan van extra woningen op deze plek past niet direct bij ons eigen uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. In dit geval is dat geen probleem, omdat toepassing kan worden gegeven aan artikel 1.3.1. van de Verordening Romte. De provincie geeft de gemeente beperkt ruimte voor het toestaan van woningen buiten het BSG. Met deze aantallen gaan wij zorgvuldig mee om.

Participatie

De toelichting is aangepast aan de hand van de opmerking van de indiener.

Bouwjaar woning

In de toelichting is aangegeven dat de woning omstreeks 2010 is gebouwd en geeft dus geen precies bouwjaar aan.

5. Lijst van wijzigingen

5.1. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Uit de zienswijze volgt een aanpassing (ondergeschikte wijziging):

- Het volgende voorschrift wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald:
“De reacties waren positief”

6. Bijlagen

- Zienswijze 29082023

29 AUG 2023

Zienswijze bouwen op de dokter Beumer straat

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan woningbouw dokter beumerstraat Haulerwijk, zaaknummer 0085179138. (NL.IMRO.0085.BPDrBeumerstraat-ON01)

- Indien de gemeente toestemming verleent voor de bouw van deze 5 woningen houden wij de gemeente verantwoordelijk voor de waardedaling van ons huis te weten [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Wij verhalen de planschade op de gemeente. Ten tijde van de koop van onze woning was bekend dat de bouw van onze woning in 2007 al een uitzondering was en dat er verder geen uitbreiding mogelijk was.
- Toenemende verkeersdruk tijdens bouw en bewoning
- Geluidsoverlast tijdens bouw en bewoning
- Weer een speelveldje weg voor de buurtkinderen. Nu in gebruik als ravotveldje en natuur ontdekplaats. Niet alles hoeft te worden ingericht/aangelegd, daar hebben we de randstad voor.
- Landelijke/natuurfunctie; de boer maait heel laat pas en zodoende hebben wilde bloemen en insecten ruimte. Tevens in gebruik als vogelbroedplaats. Dit soort veldjes is nu juist belangrijk voor de biodiversiteit.
- Winst omzetten grond agrarische bestemming naar woonbestemming moet naar maatschappelijk belang; nu wordt alleen de projectontwikkelaar en grondeigenaar er rijk van.
- Vrije beleving en uitzicht van ons maar zeker van het rijtje huurhuizen tegenover de geplande bebouwing wordt flink ingeperkt.
- Waar houdt het op? Wordt er hierna weer verder gebouwd?
- Dit is geen inbreiding, maar gewoon uitbreiding. Er wordt namelijk buiten het woongebied uitgebreid naar bouwen op agrarisch gebied, waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast. Slechts een paar mensen hebben hier voordeel van, een veel groter deel van het dorp ondervindt hier nadeel van. De gemeente heeft dit jaar in het kader van bouwen in Haulerwijk nog duidelijk aangegeven dat uitbreiding niet de bedoeling is, een ander voorgesteld project van 56 woningen aan de leeksterweg is op deze gronden afgewezen, alleen inbreiding is mogelijk. Als belangrijkste reden werd door de gemeente gegeven dat alleen binnen het stedelijk gebied gebouwd mag worden. Er worden tevens al 58 woningen gebouwd op wat nu nog bedrijfsterrein is aan de leeksterweg van Hummel. Dit is een goed voorbeeld van inbreiding, hier is men wel enthousiast over al zal de leeksterweg weer een stukje drukker worden.
- Er staat in de toelichting van het ontwerpplan dat de bewoners positief reageerden op de plannen; dit is niet juist en slechts een interpretatie (en dan zeg ik het netjes) van de projectontwikkelaar. Initiatiefnemer is bij ons thuis langs geweest en wij hebben aangegeven niet op woningbouw naast ons zitten te wachten. Wij wilden wel graag weten wat de plannen dan waren en toonden interesse in de bouwtekeningen. We hebben daarna duidelijk aangegeven dat deze plannen ons niet uitkomen. Er is daarna nooit meer contact met ons opgenomen door initiatiefnemer (projectontwikkelaar). Tevens is de overbuurman van nr. 46 ook niet blij, en verschillende huurders recht tegenover het bouwplan al helemaal niet. Voor hen is het uitzicht volledig verdwenen.
- Er staat verder in de toelichting: "Er is behoefte aan verschillende woningtypes, vooral aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast is ruimte voor luxere

koopwoningen boven de € 300.000 (tot maximaal 30% van het totale bouwprogramma). Voor onderhavig planvoornemen wordt uitgegaan van een mix van starterswoningen en luxere woningen. Dit past dus in de Woonvisie." Dit klopt dus niet, de goedkoopste kale woning, te weten zonder verharding van de oprit, zonder keuken en bijkeuken en zonder garage kost al 363.800euro. Dit zijn dus geen starterswoningen volgens deze visie, al is deze prijs nog ruim onder de nhg grens van 427.000euro. Het past dus niet in de woonvisie, en ook niet bij de omgevingsvisie.

- Er staat dat onze woning in 2010 is gebouwd, dit moet 2007 zijn.
- Waarom zou de gemeente hiervoor een nieuw bestemmingsplan opstellen?



Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
29 AUG 2023



Duurzaam
bezorgd



Raad van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

ZS3CC - #X930X0X#00#0000#



