

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan naast Fallaetswei 12a, Drachtstercompagnie

Het ontwerp bestemmingsplan naast Fallaetswei 12a, Drachtstercompagnie heeft van donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een binnen gekomen initiatief.

De vragen en opmerkingen welke door middel van een zienswijze zijn ingediend, worden hieronder behandeld. De namen van de zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijzen van omwonenden van het plangebied.	<p>Afname privacy en vrij uitzicht</p> <p>Ik ben reeds 50 jaar woonachtig op Fallaetswei 12a en heb al die tijd kunnen genieten van een grote mate van privacy en volledig vrij uitzicht aan de zuidzijde van mij perceel. Met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan Buitengebied, wat rust op het perceel ten zuiden van mijn perceel, lijkt daar na een halve eeuw, tot mij grote spijt en verdriet, verandering in te komen.</p>	<p>Het klopt dat het uitzicht van de zienswijze indiener aan de zuidzijde zal verminderen door de bouw van een woning aan deze kant. Ondanks vermindering van het uitzicht zijn wij van mening dat het toevoegen van 1 woning de rust en het woongenot niet onevenredig zal verstoren. Daarnaast zal er naar onze mening geen inbreuk van privacy ontstaan omdat de nieuw te bouwen woning op circa 14 meter afstand komt te staan.</p>
	<p>Waardedaling woning</p> <p>Door dit bestemmingsplan wordt mijn woning minder waard.</p>	<p>Binnen 5 jaar na onherroepelijk wording van het betreffende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Door een onafhankelijk bureau zal beoordeeld worden of u recht heeft op planschade.</p>
	<p>Er zijn betere opties</p> <p>Het wijzigen van het bestemmingsplan om zodanig woningbouw mogelijk te maken op het betreffende perceel, is niet de beste optie aangezien er minimaal twee alternatieven :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nieuwbouw op locatie Fallaetswei 17. Een perceel waar nu ook reeds een (bedrijfs)woning staat. Nota Bene: De sloop hiervan is een voorwaarde voor de ontwikkeling op het perceel naast Fallaetswei 12a 2. Onlangs is in de directe nabijheid nieuwbouw ontwikkeld (bekend als Drachtstercompagnie zuid). Hier is/was dus ook voldoende mogelijkheid voor het realiseren van een woning. <p>Waarom wordt geen gebruik gemaakt van deze meer voor de hand liggende alternatieven en wat zijn de afwegingen hiervoor geweest? In beide alternatieve opties is er geen bestemmingsplanwijziging nodig en zijn er geen gevolgen voor andere percelen en/of belanghebbenden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De plek waar de bestaande bedrijfswoning gesloopt wordt zal worden gebruikt door de zorgboerderij op de Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie. De zorgboerderij is uitgebreid en had voor deze uitbreiding extra parkeerruimte nodig. Het was daarom niet mogelijk om de woning op deze locatie terug te bouwen. Daarnaast is het de keuze van de initiatiefnemer geweest om voor te stellen of de woning naast de Fallaetswei 12a terug gebouwd kon worden. De betreffende locatie is een logische voor woningbouw omdat aan de overzijde van de straat ook woningen staan. Tevens zal door het nieuwbouw project 'Drachtstercompagnie Zuid' het bebouwde kom bord worden verplaatst. De betreffende nieuwbouw woning zal daarmee binnen de verkeerskundige bebouwde kom worden gebouwd.

	<p>In de toelichting wordt onder paragraaf 3.3.1 aangegeven dat : Er wordt evenwel ook ruimte geboden voor o.a. nieuwe woningen daarbuiten, als het niet anders kan. Zoals ook onder mijn punt 2 al blijkt is ook ten aanzien van de Omgevingsvisie Smallerland niet helder 'waarom het niet anders kan'.</p>	<p>2. In Drachtstercompagnie Zuid was en is geen ruimte meer voor particuliere woningbouw; er wordt alleen nog projectmatig gebouwd. Projectmatige bouw en het type woning is niet de wens van de initiatiefnemer.</p> <p>De gemeente Smallerland staat voor een grote opgave wat woningbouw aangaat. Om de behoefte naar woningen in beeld te krijgen is er een onderzoek uitgevoerd. Ook in Drachtstercompagnie is behoefte aan woningbouw. Op basis van gemeentelijk- en provinciaal beleid zal woningbouw met name op inbreidingslocaties plaats vinden, of aan de randen van dorpen. Hiermee beschermen we ons buitengebied. Er zijn momenteel geen inbreidingslocatie in Drachtstercompagnie. Er is daardoor ruimte, vanuit gemeentelijk- en provinciaal beleid, om aansluitend op het bestaand bebouwd gebied woningbouw plaats te laten vinden.</p>
	<p>In strijd met Provinciale Omgevingsvisie In de toelichting wordt onder paragraaf 3.2.1. aangegeven dat:</p> <p><i>De beoogde ontwikkeling heeft voornamelijk raakvlak met de eerste opgave van de omgevingsvisie. De provincie streeft naar het afstemmen van het aanbod woningen op de bevolking en het stimuleren van nieuwe economische impulsen, gekoppeld aan aantrekkelijke huisvesting voor (nieuwe) doelgroepen. In de omgevingsvisie wordt duurzaamheid en de energietransitie als een belangrijke opgave gezien. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe, duurzame woning gebouwd en wordt een oude bedrijfswoning gesloopt. Daarmee kan er gewerkt worden aan energiebesparing in de bebouwde omgeving.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er is nog geen sprake van bebouwde omgeving daar er nu nog een bestemming 'buitengebied' op het betreffende perceel rust. 2. Er wordt voorbijgegaan aan de derde en vierde opgave van de omgevingsvisie, te weten: <i>Ten derde wil de provincie haar</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met de bebouwde omgeving wordt in dit geval niet verwezen naar het perceel waar de woning gebouwd zal worden. Dit perceel heeft momenteel een agrarische bestemming waar bouwen inderdaad niet mogelijk is. In deze context wordt met bebouwde omgeving bedoeld 'dat wat gebouwd is/wordt'. Doordat een oude bedrijfswoning gesloopt wordt en daar een nieuwe duurzame woning voor terug komt, leidt dit tot een verbetering m.b.t. energiebesparing in datgene wat gebouwd is/wordt. 2. De woning wordt op de juiste manier in het landschap ingepast. De bestaande houtsingels blijven behouden en moeten in stand worden gehouden. Hiermee blijft de identiteit van het landschap behouden. <p>Juist doordat in gemeentelijk- en provinciaal beleid</p>

	<p><i>eigen identiteit behouden. De Friese ruimte heeft een eigen karakter. Ten vierde wil de provincie de provincie gezond houden om deze ook gezond te kunnen doorgeven aan de volgende generaties. De provincie wil vruchtbare landbouwgronden en een grote biodiversiteit in natuurgebieden.</i></p>	<p>opgenomen is dat inbreiding voor uitbreiding gaat en we terughoudend zijn in het toevoegen van woningen in het buitengebied, wordt het buitengebied beschermd. Op deze manier wordt verstening van het buitengebied voorkomen en kan zoveel als mogelijk vruchtbare landbouwgrond behouden blijven.</p> <p>De ontwikkeling past op basis van het bovenstaande binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie.</p> <p>Omdat we landelijk voor een opgave staan om extra woningen te bouwen is binnen het gemeentelijk- en provinciaal beleid ruimte om aansluitend op het bestaand bebouwd gebied woningen te bouwen. Zo ook in dit geval. Verder is de provincie meegenomen in de betreffende ontwikkeling. Zij hebben hier akkoord op gegeven.</p>
	<p>Verdwijnen open landschap en agrarisch karakter In de huidige situatie is er sprake van een open landschap met agrarische karakter. Dit zal in de nieuwe situatie niet meer het geval zijn. Daarbij wordt afbreuk gedaan aan het voor het gebied kenmerkende coulisselandschap (en doorzichten daarop).</p>	<p>Het betreft hier een gesloten agrarisch landschap vanwege de kleinschalige coulissen in de vorm van boomsingels. Het behouden en in standhouden (= ook onderhoud plegen) van de singels zal als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op deze manier wordt er geen afbreuk gedaan aan het kleinschalige coulisselandschap. Het grasland wordt, direct aan de weg, omgezet naar een woningbouwkavel. Voor het doorzicht wordt gevraagd de kap van de woning haaks op de weg te situeren. Hierdoor blijft doorzicht gewaarborgd.</p>
	<p>Hoe is nu geborgd dat er ten aanzien van de bovengenoemde punten geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie 'De Romte Diele' van de provincie Fryslân? (Dit tevens met het oog op reeds eerder geschetste alternatieven)</p>	<p>Zie bovenstaande beantwoording.</p>
	<p>Afbreuk aan landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten In de toelichting wordt onder paragraaf 3.2.2. aangegeven dat : <i>derhalve kan gesteld worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten.</i></p> <p>In mijn optiek is hier wel degelijk sprak van indien nieuwe gebouwen</p>	<p>Het bebouwen van een voormalig agrarische kavel leidt altijd tot een verandering van het ruimtelijk beeld. Het singellandschap is hier echter zo sterk en kleinschalig dat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke cultuurhistorische kernkwaliteiten buiten deze kavel. De bebouwing sluit direct aan op het bestaande bebouwingslint en vormt hiervan een kleine verlenging. Die ingreep is niet</p>

	<p>(woning en bijgebouw respectievelijk 150m2 en 100m2) gebouwd worden op een locatie wat in de huidige situatie (met bestemming buitengebied) een open landschap met agrarisch karakter betreft (zoals ook wordt aangegeven in de toelichting). Daarbij komt dat de conclusie is gebaseerd op het voorliggende individuele geval. De afweging zou integraal gemaakt moeten worden met de andere uitbreidingen die in afgelopen periode zijn doorgevoerd en waar op dit moment nog volop uitvoering aan wordt gegeven (lees: de nieuwbouw binnen "Drachtstercompagnie Zuid" welke zich binnen 120 meter van onderhavige locatie bevindt).</p> <p>Het toepassen van de 'saldoregeling woningen' zegt dan wel iets over de kwantiteit maar niet over de kwaliteit van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Enkel indien er gebouwd zou worden op de locatie waarmee gesaldeerd wordt (Fallaetswei 17) is er geen sprake van afbreuk. In onderhavig geval wordt een nieuwe locatie gebruikt en is daarmee per definitie sprake van afbreuk van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.</p>	<p>zo sterk dat het de kernkwaliteit aantast. Zeker niet nu aan de overzijde van de weg ook een nieuwe wijk is ontstaan en het bebouwde kom-bord zal worden opgeschoven.</p> <p>Op basis van de Landschapskaart Smallingerland is het plangebied gelegen in gebied aangegeven als 'wijkenlandschap'. Dit type landschap heeft de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • regelmatig patroon van wijken en sloten, haaks staand op ontginningsassen • sterk opstreckende verkaveling; • de aanwezigheid van houtsingels in de oeverlijn van de wijken; • verspreid voorkomende bebouwing. <p>Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning gerealiseerd, met één laag en een kap. De kenmerken van het wijkenlandschap worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast, maar versterkt. Aan de westzijde van het plangebied, vanaf de Fallaetswei 12a, wordt de sloot doorgetrokken langs het plangebied. De houtsingels aan de randen van het plangebied blijven behouden. De cultuurhistorie wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.</p>
	<p>Geen participatie plaatsgevonden</p> <p>In de toelichting onder hoofdstuk 7.1 lijkt de indruk te worden gewekt dat er sprake is of is geweest van 'participatie' met mij. De manier waarom en wanneer de contactmomenten hebben plaatsgevonden zijn vanuit mijn perceptie in geen geval als 'participatie' aan te merken. In deze contactmomenten is door initiatiefnemers slechts kort en op hoofdlijn in beknopte beantwoording aangegeven dat initiatiefnemer wellicht van plan was om in de toekomst een woning te (laten) bouwen. Daarbij heeft initiatiefnemer niet laten blijken enig oog te hebben voor wat zijn plan met mij als belanghebbende doet. Ik betreur de gang van zaken in het bijzonder de manier waarop initiatiefnemer mij heeft betrokken bij de plannen dan ook zeer. Dit zeker ook vanuit het oogpunt dat, mocht het bestemmingsplan gewijzigd worden, we burens worden. De in de toelichting genoemde toezeggingen dat</p>	<p>Op 12 juni 2023 heeft er een mediationgesprek plaats gevonden tussen de initiatiefnemers, de zienswijze indiener en twee betrokken ambtenaren van de gemeente. Reden voor dit mediationgesprek was dat het participatieproces geen schoonheidsprijs verdiende. De zienswijze indiener was niet tijdig en volledig meegenomen in de plannen van de initiatiefnemer. Met mediation is gekeken of de partijen nader tot elkaar konden komen. Er is vanuit de initiatiefnemer begrip voor het bezwaar van de zienswijze indiener, en andersom is er vanuit de zienswijze indiener begrip voor het plan van de initiatiefnemer. Afgesproken is dat de initiatiefnemer de zienswijze indiener in het vervolgtraject op de hoogte houdt van de stappen die worden gezet.</p>

	<p>initiatiefnemer mij ook bij verdere uitwerkingen zal blijven betrekken is voor mij helaas dan vooralsnog ook een loos begrip. Ik verwacht met deze toezeggingen dat ik door initiatiefnemer ook explicieter betrokken wordt bij een eventueel vervolgproces.</p>	
	<p>Extra overlast Ik verwacht extra overlast in de vorm van geluid, geur en ten aanzien van mijn privacy. De beoogde woning (bouwgebied) is zeer dicht nabij mijn woning geprojecteerd. De bebouwing vervangt een bedrijfswoning. Ondanks dat de nieuwe woning deze functie – op papier- niet lijkt te krijgen voorzie ik wel degelijk extra overlast door bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot):</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Een toename van al dan niet agrarisch verkeer op het perceel en/of: 4. Dat het perceel wordt gebruikt als extra ruimte om agrarische –(landbouw)materiaal en/of – materieel te stallen of op te slaan en/of: 5. Dat er direct of te zijner tijd meer gebouwd wordt dan de aangeven 250m2. <p>Graag zie ik onderbouwd en bevestigd dat er geen sprake is en zal zijn van voornoemde situaties.</p>	<p>De plaatsing van het bouwvlak is een bewuste keuze geweest; de woning sluit daardoor direct aan bij de bestaande lintbebouwing en komt niet solitair in het landschap te staan. Het perceel krijgt de bestemming wonen-1. Dit betekent dat er enkel gewoond mag worden en er geen bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden. Ook staat er in de bouwregels dat er maximaal 250m2 gebouwd mag worden aan hoofd- en bijgebouwen.</p> <p>Daarnaast is het op basis van artikel 5.2. van het betreffende bestemmingsplan niet toegestaan om gereede of ongereede materialen of goederen buiten gebouwen op te slaan, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan. Ook is het niet toegestaan om onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan op te slaan binnen de woonbestemming.</p> <p>De functie 'wonen' zal naar onze mening geen overlast veroorzaken. Wanneer er in strijd met het bestemmingsplan zal worden gehandeld, zal hier op worden gehandhaafd.</p>