

Zienswijzennota
Bestemmingsplan Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde

Februari 2024

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure
- 1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

2 Zienswijzen: samenvatting en reactie

- 2.1 Zienswijze 1
- 2.2 Zienswijze 2
- 2.3 Zienswijze 3
- 2.4 Zienswijze 4

3 Conclusie

Bijlagen

- 1 Zienswijze 1
- 2 Zienswijze 2
- 3 Zienswijze 3
- 4 Zienswijze 4

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde. In dit document worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt een eindoordeel voorgesteld. U leest daar of de zienswijzen aanleiding vormen om het bestemmingsplan nog aan te passen.

1.2 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders stemde in met het ontwerpbestemmingsplan. Daarna lag het van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage op het gemeentehuis. Ook werd het op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag, kon iedereen zijn mening geven over het plan. Er werden twee zienswijzen ingediend.

Als volgende stap doet het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad een voorstel om een besluit te nemen over het bestemmingsplan. De raad kan het bestemmingsplan vaststellen, gewijzigd vaststellen of niet vaststellen. Bij het besluit neemt de raad kennis van de zienswijzen en van deze zienswijzennota met reacties en conclusie. Indieners van de zienswijzen krijgen de zienswijzennota voor de behandeling in de raad toegestuurd. Zij hebben de mogelijkheid om in te spreken bij de algemene raadscommissie of tijdens de raadsvergadering.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dat bekendgemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Andere mensen kunnen dit lezen in het Gemeenteblad, De Westwijzer of op de gemeentelijke website. Bij deze bekendmaking wordt vermeld hoe beroep kan worden ingediend tegen het plan.

Op een vastgesteld bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt op zijn vroegst in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt zes weken en start nadat de vaststelling van het plan bekend is gemaakt.

1.3 Ingekomen zienswijze en ontvankelijkheid

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Ze zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk beantwoord moeten worden. Daarover gaat deze nota.

Vanwege de AVG worden de zienswijzen anoniem gehouden, zonder vermelding van naam, adres en woonplaats. De zienswijzen worden daarom genummerd.

2 Samenvatting zienswijzen en reactie

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting

1. Bezwaar op paragraaf 2.4. De beoogde typen woningen sluiten niet aan op het woonbehoefteonderzoek bij het bestemmingsplan en de woonvisie van de gemeente. Het plan voorziet alleen in het toevoegen van woningen in de vorm van de bestaande woningvoorraad. De woningen zijn te groot, op een te grote kavel, te duur en zijn niet levensloopbestendig gereed.
2. De bouw van deze woningen voorziet niet in de woonbehoefte die is gebleken uit het woonbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd door het Plaatselijk Belang De Eendracht (hierna: PB). De wens is voor meer nultredenwoningen.
3. Bezwaar op paragraaf 6.2. Er is participatie uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Daarbij is het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd aan het PB en een inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden voor omwonenden. Tijdens deze sessies hebben de betrokkenen voornamelijk aangegeven dat het type woningen niet geschikt zijn voor Noordwolde. Het ontwerpbestemmingsplan is echter niet aangepast aan de hand van deze reacties.

Reactie

1. In het bestemmingsplan wordt de woonbehoefte nader toegelicht aan de hand van de woonvisie 2017-2021 van de gemeente Weststellingwerf. In de woonvisie wordt de noodzaak voor het bouwen van woningen voor starters en senioren benadrukt. Ook schrijft de woonvisie voor dat ten behoeve van nieuwbouwplannen eerst inbreidingslocaties binnen de groeikernen Wolvega en Noordwolde en de kleine dorpen worden benut. Het bestemmingsplan voor de Dwarsvaartweg sluit hierop aan door in het binnestedelijk gebied de bouw van 35 woningen mogelijk te maken.

Er wordt een gevarieerd aanbod van woningtypen beoogd met het bestemmingsplan ten behoeve van de aanvulling op de woningvoorraad in Noordwolde. Het aanbod is gericht op een mix van 12 rijwoningen, 18 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen. De 12 rijwoningen zullen in het betaalbare woonsegment worden gerealiseerd en zijn geschikt voor meerdere doelgroepen zoals starters, senioren en sociale huurders. De woningen Ook kunnen woningen in het middensegment gereedgemaakt worden als levensloopbestendige woningen. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projetontwikkelaar zijn afspraken opgenomen over het realiseren van deze woningen, waarbij wordt uitgegaan van kwalitatieve woningbouw en betaalbaarheid. Het Rijk hanteert voor de term 'betaalbaar' een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens van 2022 (€ 355.000 V.O.N.) zoals opgenomen in het Programma Betaalbaar Wonen 2022. In het bestemmingsplan wordt daarvan uitgegaan.

Het bestemmingsplan voorziet op deze wijze in de woonbehoefte van Noordwolde zoals is opgenomen in de woonvisie van de gemeente Weststellingwerf.

2. Het bestemmingsplan is onderbouwd aan de hand van de woonvisie 2017-2021 van de gemeente Weststellingwerf. In de woonvisie wordt de woonbehoefte voor starters en senioren benadrukt. Het beoogde type woningen sluit aan op deze woonbehoefte. Ook kunnen de woningen in het betaalbare- en middensegment ingezet worden voor verschillende doelgroepen. De woningen kunnen zo in pandig levensloopbestendig gereedgemaakt worden. Het beoogde type woningen biedt daardoor doorstroom mogelijkheden uit de huidige woningvoorraad in Noordwolde. De woningen zullen niet als nultredenwoningen worden gerealiseerd, maar kunnen geschikt worden gemaakt voor senioren of personen die slecht te been zijn.

3. De gemeente Weststellingwerf heeft de Regionale woondeal van 3 april 2023 ondertekend waarin de afspraken zijn vastgelegd in uitwerking van het Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het aantal te realiseren woningen bij een woningbouwinitiatief in het betaalbare segment valt. In het bestemmingsplan wordt ingezet op verschillende woonsegmenten. Zo wordt ingezet op 12 betaalbare rijwoningen, 18 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen. Daarmee neemt het totaal aantal woningen in het betaalbare segment toe in Noordwolde en biedt het bestemmingsplan een gebalanceerd aanbod voor diverse doelgroepen.

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting

1. Het nieuwbouwplan voor de Dwarsvaartweg 6 ontkracht het landelijke karakter van de woonwijk "De Stelling". Het voormalig paardencentrum versterkte dat karakter.
2. De waarde van de woningen aangrenzend aan het plangebied daalt door de sterke verstedelijking.
3. Er wordt geen rekening gehouden met het in stand houden van de houtsingel langs de Dwarsvaartweg, de eisen ten aanzien van de afstand van de hoofdbebouwingen tot de erfgrenzen en het beheer van de schouwsloot.
4. Het bebouwingsritme langs de Dwarsvaartweg wordt niet gerespecteerd en de houtsingel wordt niet in stand gehouden doordat de woningen te dicht bij de weg komen te staan. Door dezelfde maat (15,5 m) als in De Stelling aan te houden kan de houtwal worden gespaard en wordt geen afbreuk gedaan aan het bebouwingsritme.
5. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met een schouwpad ten behoeve van het onderhoud van de sloot. Om deze te kunnen gebruiken moet een dam met duiker in de schouwsloot of een brug over de schouwsloot worden aangelegd.
6. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met voldoende drooglegging voor de woningen. In de uitgevoerde watertoets wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende drooglegging mogelijk is. Daarbij wordt in de watertoets uitgegaan van vaste streefpeilen in de zomer (1,65 m NAP) en de winter (1,35 m NAP). In de werkelijkheid gaat het om veel hogere waardes. Voornamelijk in de winter kan het waterpeil tot boven 2 m NAP oplopen. Hierdoor kan er geen goede drooglegging plaatsvinden.

Reactie

1. Het stedenbouwkundig plan voor de Dwarsvaartweg 6 is gebaseerd op de welstandsnota uit 2004 van de gemeente. De woningen zullen aansluiten op de bestaande woningtypen die in Noordwolde voorkomen. Het plangebied ligt volgens de welstandsk kaart in het landelijk gebied, maar sluit aan bij het welstandsregime voor De Stelling, namelijk Projectmatige nieuwbouw (gebiedsnummer 8). Met het beoogde stedenbouwkundig plan wordt daarom geen afbreuk gedaan aan de welstandsnota.
2. Een bestemmingsplanherziening is een oorzaak op grond waarvan een tegemoetkoming in planschade kan worden aangevraagd. Onder de Omgevingswet is er tegenwoordig geen sprake van planschade maar van nadeelcompensatie. Hiervoor heeft de gemeenteraad de Verordening Nadeelcompensatie Weststellingwerf 2022 vastgesteld. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente verplicht zijn aan degene die schade lijdt door ruimtelijke plannen en besluiten een tegemoetkoming te betalen. Voorwaarden hiervoor zijn dat de schade niet redelijkerwijs voor de rekening van de indiener is (door bijvoorbeeld maatschappelijk risico of voorzienbaarheid) en er geen andere vergoeding mogelijk is (artikel 15.1 Omgevingswet). De indiener is in de gelegenheid, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden, een verzoek tot planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek staat los van de huidige procedure.
3. Het bestemmingsplan is onderbouwd met een ecologisch onderzoek en is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Doordat de ontwikkeling binnen de bebouwde kom plaatsvindt, geldt er geen meld- en herplantplicht voor het kappen van bomen in de houtsingels. Wel zal er een omgevingsvergunning voor de kap moeten worden aangevraagd.
4. Het stedenbouwkundige plan voor de Dwarsvaartweg 6 is opgesteld op basis van de welstandsnota 2004. In de welstandsnota zijn er geen eisen opgenomen voor het bebouwingsritme aan de Dwarsvaartweg in Noordwolde.

5. Het schouwpad is betreedbaar via de Dwarsvaartweg, dit zal ter plaatse van de bestaande inrit van het paardencentrum zijn aan de noordoost zijde van het plangebied. De schouwsloot is via deze inrit betreedbaar. De beoogde situatie voor het betreden van de schouwsloot is in vooroverleg afgestemd met het Wetterskip en de interne deskundigen van de gemeente. In de anterieure overeenkomst zijn de gemaakte afspraken vastgelegd en wordt de doorgang tot het schouwpad gewaarborgd. In de verbeelding van het bestemmingsplan is het totaal overzicht te vinden van de nieuwe inrichting en de aansluiting op de bestaande inrit vanaf de Dwarsvaartweg.

6. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is beoordeeld door het Wetterskip en goedgekeurd. Daarnaast zijn de beoogde ingrepen waterhuishouding zoals de wadi met de interne specialisten van de gemeente afgestemd. Op basis van deze beoordelingen is het bestemmingsplan onderbouwd. De beoogde drooglegging voor de 35 woningen wordt in de watertoets voldoende geacht. Verder geldt dat in de anterieure overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over het woon- en bouwrijpmaken van het plangebied. Dat zal in afstemming met de gemeente moeten plaatsvinden tijdens de bouwfase. Bovendien worden maatregelen getroffen op advies van het Wetterskip.

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting

1. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Dwarsvaartweg 6 past niet in de Woonvisie Weststellingwerf 2023. In de woonvisie wordt voorrang gegeven aan inbreiding en niet uitbreiding van Noordwolde. Het ontwerpbestemmingsplan valt in het buitengebied en is daarmee strijdig met gemeentelijk beleid voor woningbouw.
2. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan op de Woonvisie Weststellingwerf 2023.
3. Het beoogde type woningen sluit niet aan bij de woningbehoefte van Noordwolde. In het ontwerpbestemmingsplan worden drie woningtypen onderstreept: rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Ook wordt in het ontwerpbestemmingsplan benoemd dat er rekening wordt gehouden met levensloopbestendigheid, maar de woningtypen sluiten niet aan bij de vraag en behoefte van senioren. Er is geen sprake van levensloopbestendige woningen in het ontwerpbestemmingsplan.
4. Het nut en de noodzaak van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Dwarsvaartweg 6 wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet toegelicht.
5. Er is onvoldoende participatie uitgevoerd met de bewoners van De Stelling. De projectontwikkelaar heeft enkel bewoners benaderd die met hun perceel grenzen aan het plangebied.
6. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Dwarsvaartweg 6 doet afbreuk aan het karakter van De Stelling. Door het intensiveren van de locatie wordt de rust in De Stelling te niet gedaan en gaat het ten koste van de bomensingels.
7. De bomensingels rondom het plangebied moeten in stand gehouden worden.
8. Het ecologisch onderzoek is niet goed uitgevoerd en onvolledig. Daarnaast zijn er wel degelijk vele beschermende diersoorten die hier leven en wonen waar nu nauwelijks aandacht aan wordt gegeven of wordt gebagatelliseerd om dit niet als probleem aan te duiden. Er zijn dassen, steenmarters, uilen, vleermuizen, eekhoorns, zwaluwen en vele andere dieren. Deze zijn op het hele terrein aanwezig en wonen en leven ook in de bestaande manege! Dat in het ecologisch onderzoek naar voren kwam dat er in de manege geen nesten / dieren zijn aangetroffen, is niet geloofwaardig en onjuist.
9. Sinds er meer wijken zijn aangesloten op het regenwateringssysteem heeft De Stelling te maken met hoge waterstanden en overstromingen. Zowel in het afvoeren van het hemelwater als grondwater. Als naar de huidige situatie op De Stelling wordt gekeken dan is er steeds vaker sprake van hoge waterstanden.
10. Er is aandacht nodig voor voldoende stroomvoorzieningen als gevolg van toenemende elektrificatie, goede mogelijkheid voor de teruglevering via bestaande zonnepanelen aan het elektriciteitsnet, etc. De omvormers slaan nu al uit op zonnige dagen in de zomer waardoor er niet terug geleverd kan worden door capaciteitsproblemen.

Reactie

1. Het bestemmingsplan is onderbouwd aan de hand van de woonvisie 2017-2021. De woonvisie schrijft voor dat ten behoeve van nieuwbouwplannen eerst inbreidingslocaties binnen dorpen en de groeikernen Wolvega en Noordwolde worden benut. In 2023 heeft de gemeente Weststellingwerf een nieuwe woonvisie vastgesteld, de woonvisie 2024-2028. De nieuwe woonvisie waarnaar de indiener verwijst, heeft het uitgangspunt overgenomen dat inbreiding voorgaat op uitbreiding. Het voormalig paardencentrum aan de Dwarsvaartweg 6 valt binnen het stedelijke gebied van Noordwolde. Dat is in figuur 3.1 van het bestemmingsplan te zien. Het bestemmingsplan past binnen de woonvisie van de gemeente.
2. In de Woonvisie Weststellingwerf 2023 wordt het volgende geconstateert dat vooral jongeren en starters op de koopwoningmarkt hebben het lastig. Ze willen wel in de dorpen blijven

wonen, maar er is geen aanbod of dit aanbod is niet betaalbaar voor hen. Met het bestemmingsplan wordt betaalbare woningbouw mogelijk gemaakt en worden meer woningen in het midden- en hoge segment geboden. Dit stimuleert de doorstroom vanuit de bestaande woningvoorraad in Noordwolde. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan enerzijds voor starters en jongeren betaalbare rijwoningen biedt en anderzijds het woningaanbod verruimd met nieuwe woningen in het middensegment waar doorstroom door wordt gestimuleerd voor verschillende huishoudens uit de bestaande woningvoorraad. Zo kunnen in de bestaande woningvoorraad vrijgekomen woningen gebruikt worden door starters.

Het bestemmingsplan en de beoogde woningbouw sluiten daardoor aan op de Woonvisie Weststellingwerf 2023.

3. De gemeente Weststellingwerf heeft de Regionale woondeal van 3 april 2023 ondertekend waarin de afspraken zijn vastgelegd in uitwerking van het Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het aantal te realiseren woningen bij een woningbouwinitiatief in het betaalbare segment valt. In het bestemmingsplan wordt ingezet op verschillende woonsegmenten. Zo wordt ingezet op 12 betaalbare rijwoningen, 18 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen. Daarmee neemt het totaal aantal woningen in het betaalbare segment toe in Noordwolde en biedt het bestemmingsplan een gebalanceerd aanbod voor diverse doelgroepen.
4. In de woonvisie van de gemeente wordt de noodzaak voor het bouwen van woningen onderstreept. Met name voor de doelgroepen starters en senioren zijn er in de huidige woningvoorraad onvoldoende woningen beschikbaar. Het bestemmingsplan zet in op het bouwen in verschillende segmenten waaronder starters, tweepersoonshuishoudens, jonge gezinnen en senioren waarmee de doorstroommogelijkheden worden bevorderd. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met de Woonvisie Weststellingwerf en de noodzaak om te bouwen.
5. Bij het opstellen van het bestemmingsplan geldt een participatieplicht. De projectontwikkelaar heeft een participatiestrategie opgesteld. Deze participatiestrategie is afgestemd met de gemeente en is vervolgens uitgevoerd. De participatiestrategie is in paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan toegelicht en de rapportage daarvan is in bijlage 8 opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan de participatieplicht.
6. Het stedenbouwkundig plan voor de Dwarsvaartweg 6 is gebaseerd op de welstandsnota uit 2004 van de gemeente. De woningen zullen aansluiten op de bestaande woningtypen die in Noordwolde voorkomen. Het plangebied ligt volgens de welstandskaat in het landelijk gebied, maar sluit aan bij het welstandsregime voor De Stelling, namelijk Projectmatige nieuwbouw (gebiedsnummer 8). Met het beoogde bestemmingsplan wordt daarom geen afbreuk gedaan aan de welstandsnota.
7. Het bestemmingsplan is onderbouwd met een ecologisch onderzoek en is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Doordat de ontwikkeling binnen de bebouwde kom plaatsvindt, geldt er geen meld- en herplantplicht voor het kappen van bomen in de houtsingels. Wel zal er een omgevingsvergunning voor de kap moeten worden aangevraagd.
8. Het ecologisch onderzoek is volgens de wettelijke eisen uit de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In de ecologische quickscan (bijlage 2 van het bestemmingsplan) en het nadere onderzoek (bijlage 3) wordt goed gedocumenteerd welke soorten zijn aangetroffen. Dit vindt zowel met beeldmateriaal als met statistische berekeningen en tellingen verzorgd. Verder past de gehanteerde werkwijze binnen het beleidskader van de gemeente voor ecologische toetsen.

In het nadere onderzoek wordt geadviseerd om tijdens de sloop rekening te houden met de waarnemingen in het kader van de zorgplicht. Bij de sloopfase zal er rekening gehouden worden met aangetroffen nestlocaties en mogelijk geschikte nestlocaties in het plangebied. Bij de bouwfase zal er rekening gehouden worden met eventuele lichthinder voor vleermuizen. Zo zullen er speciale bouwlampen gebruikt worden die minder lichtverstrooiing geven. Ook zijn er afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst over de te plaatsen

straatlantaarnpalen. Het plaatsen van de verlichting in het gebied zal in afstemming met de gemeente plaatsvinden. Daardoor wordt het treffen van ecologische maatregelen die worden geadviseerd in het nadere ecologische onderzoek gewaarborgd.

Er kan daarom gezegd worden dat de ecologische quickscan, het nadere ecologische onderzoek en het ecologische advies in goede orde zijn uitgevoerd. Ook worden de voorgestelde maatregelen voldoende gewaarborgd met het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

9. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is beoordeeld door het Wetterskip en goedgekeurd. Daarnaast zijn de beoogde ingrepen waterhuishouding zoals de wadi met de interne specialisten van de gemeente afgestemd. Op basis van deze beoordelingen is het bestemmingsplan onderbouwd. Het regenwateringsstelsel wordt voorzien van een gemaalconstructie, zodat de druk in het gebied gelijk blijft. Ook wordt een gescheiden riool aangelegd voor afvalwater en regenwater. Verder geldt dat in de anterieure overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over het woon- en bouwrijpmaken van het plangebied en de aanleg van de riolering. Dat zal in afstemming met de gemeente moeten plaatsvinden tijdens de bouwfase. Bovendien worden maatregelen getroffen op advies van het Wetterskip. Met name de verbreding van de schouwsloot biedt een hogere capaciteit voor het regenwateringsstelsel.
10. In het plangebied wordt een trafohuisje geplaatst dat in afstemming met Liander en overige ketenpartners is afgestemd. In de anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan zijn afspraken opgenomen over de aanleg van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Tijdens de bouwfase zal dit in afstemming met de gemeente plaatsvinden. Ook is de locatie Dwarsvaartweg 6 op de planningslijst van Liander opgenomen voor het verbreden van de netcapaciteit. Hierover hebben gesprekken plaatsgevonden in 2022 waaruit uitgangspunten zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting

1. Het ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plangebied en de aangrenzende percelen bij De Stelling.
2. De volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:
 - a. maatregelen zoals verbreding / verdieping van de schouwsloot opnemen in het plan;
 - b. ruimte voor wateropvang reserveren in de zuidoost hoek van het plangebied. Deze hoek is het natst van het plangebied (zie foto's 2 en 3 uit bijlage 4);
 - c. veel meer bomen in het plangebied planten.
3. Met het ontwerpbestemmingsplan neemt het verhardingspercentage met 50% toe. Hiervoor komt onvoldoende groen compensatie voor terug. Voorstel is om de bestaande bosrand van De Stelling, de schouwsloot en het 5m brede schouwpad uit te breiden met een aansluitende parallel lopende bos- / struikzone. Deze zone kan net zoals de bosrand op De Stelling een onderdeel van de tuinen van de nieuwe bewoners zijn.

Reactie

1. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is beoordeeld door het Wetterskip en goedgekeurd. Daarnaast zijn de beoogde ingrepen waterhuishouding zoals de wadi met de interne specialisten van de gemeente afgestemd. Op basis van deze beoordelingen is het bestemmingsplan onderbouwd in paragraaf 4.8.
2.
 - a. Het bestemmingsplan voorziet in het verbreden van de schouwsloot. De waterhuishoudelijke maatregelen zijn toegelicht in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan en zijn toereikend bevonden door het Wetterskip.
 - b. Ten behoeve van waterbergingscompensatie wordt een wadi aangelegd in het zuiden van het plangebied. De technische maatregelen voor de wadi zijn afgestemd met het Wetterskip en de specialisten van de gemeente. Afspraken over de waterhuishouding van het plan zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan.
 - c. Het bestemmingsplan is onderbouwd met een ecologisch onderzoek en is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Doordat de ontwikkeling binnen de bebouwde kom plaatsvindt, geldt er geen meld- en herplantplicht voor het kappen van bomen in de houtsingels. Wel zal er een omgevingsvergunning voor de kap van de bomen moeten worden aangevraagd.
3. De indiener stelt voor om in het bestemmingsplan tussen het schouwpad en de woonpercelen een bomensingel te planten. Echter gelden in de gemeente Weststellingwerf richtafstanden voor het aanplanten van bomen. Ten behoeve van het onderhoud van bomen moet er minimaal 3m aan weerszijde van de bomen vrij worden gehouden. Voor het bestemmingsplan zal dit betekenen dat de bomensingel in het bouwvlak van de woonpercelen zal treden. Wat de woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan inperkt.

3. Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen. Het bestemmingsplan kan dan ook worden vastgesteld.

BIJLAGEN

- 1 Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
- 2 Zienswijze 2 (geanonimiseerd)
- 3 Zienswijze 3 (geanonimiseerd)
- 4 Zienswijze 4 (geanonimiseerd)

BIJLAGE 1

Zienswijze 1. Ontvangen op 3 januari 2024.

Aan de Gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA.

Datum, 3 januari 2024

Betreft: bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan:
IMRO.0098.BPNW Dwarsvaartweg-ON01.
Dwarsvaartweg Mooi Noordwolde,
Rapportnummer 23-814-1
Uitgevoerd door Zwanenburg Projecten

Doel van het ontwerpbestemmingsplan zoals ingediend door de projectontwikkelaar:
*“Volgens het bestemmingsplan van 2017 is het perceel bestemd als paardencentrum.
Het plan is opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Er wordt een
gedifferentieerd programma van 35 woningen voorzien, t.w. 5 vrijstaande woningen, 18 tweekappers
en 12 rijwoningen.
Nieuwbouw van meergezinswoningen komt deels voort uit de vraag van oudere huishoudens naar
een geschikte woning. Het gaat dan vooral om de kwaliteiten van die woning (kleinere woningen met
buitenruimte die minder werk met zich meebrengt, nultreden, toe- en doorgankelijkheid, et cetera).”*

Punt 2.4 Duurzame verstedelijking

*De nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt in het plangebied, passen binnen de resultaten
van het woningbehoefteonderzoek. Hiermee is de behoefte in voldoende mate aangetoond.*

Bezwaar tegen punt 2.4:

**De bouw van deze woningen komt niet overeen met de resultaten van het
woonbehoefteonderzoek en de woonvisie van de Gemeente.**

**De bouw van deze woningen voorziet tevens niet in de woonbehoeften volgens het onderzoek in
Noordwolde dat is uitgevoerd door Plaatselijk Belang De Eendracht.**

**De bouw van deze woningen voegt meer van hetzelfde toe aan de toch al bestaande ongeschikte
woningvoorraad in Noordwolde.**

Toelichting:

Plaatselijk Belang De Eendracht Noordwolde heeft begin 2023 onderzoek gedaan naar de
bevolkingscijfers van Noordwolde en een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in het eigen dorp.
Het aantal inwoners in Noordwolde is met 94 personen gedaald van 3729 in 2013 tot 3635 in 2022.

Bevolkingscijfers Noordwolde 2022

Leeftijdsgroepen	0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Aantal inwoners	465	385	705	1.095	985

In 2042 is het aantal 65+ers
toegenomen met 975 en is het aantal jonge gezinnen en <65+ers gedaald met 940 (*bron
woononderzoek Gemeente 2020 en CBS*).

In Noordwolde is nu al ruim 27% van de inwoners 65+. In 2042 zal het aantal bijna verdubbeld zijn en
de verwachting is dat dit nog eerder zal zijn door het lage geboortecijfer, het vertrek van gezinnen en
het grote aantal inwoners in de categorie 45-65 jaar. Dat betekent dat dan bijna 2/3 van de bevolking
van Noordwolde 65+ zal zijn.

Op basis van het STEC-doorstroommodel (van de Gemeente) is er voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in het betaalbare segment. Ook voor jongeren en starters is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De bestaande woningvoorraad is ongeschikt voor de groeiende groep ouderen, alleenstaanden en kleine huishoudens. Dit omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn, de locatie minder geschikt is of omdat de woningen te groot zijn. Nieuwbouw dient doorstroming in de woningmarkt te stimuleren. Doorstroming van ouderen die een woning achterlaten biedt kansen voor andere woningzoekenden in de Gemeente. De Gemeente zet erop in dat alle nieuwe woningen levensloopbestendig gebouwd worden en richt zich met name op de nultredenwoningen. Geschikt voor jong en oud, met of zonder beperkingen.

Het woonbehoefteonderzoek in Noordwolde geeft dezelfde resultaten. De meeste reacties zijn van alleenstaanden of samenwonenden/gehuwden zonder (thuiswonende) kinderen. 62% valt in de leeftijdscategorie tussen de 60-70 jaar of ouder. Deze leeftijdsgroep wil op korte termijn (0-5 jaar) naar een andere woning verhuizen. De voorkeur gaat uit naar een appartement (29x) 24%, naar een levensloopbestendige woning (55X) 67,1% en 26,8% (22x) heeft specifiek de wens voor een Knarrenhof.

Als reden wordt opgegeven dat de woning niet meer aansluit bij de behoeften of niet meer past bij de gezondheid. De woning is te groot, het onderhoud van de woning en de tuin wordt een probleem, de woning is niet gelijkvloers.

In Noordwolde is de vraag naar nultredenwoningen dus erg groot. Hiermee komt de voorgestelde doorstroming op gang, er komt dan een behoorlijk aantal woningen vrij voor andere woningzoekenden, zoals starters.

De door Zwanenburg voorgestelde woningen zijn te groot, op een te grote kavel, te duur en zijn niet levensloopbestendig gereed.

Punt 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid - Participatie

“In het kader van de planvorming is door de ontwikkelaar een participatietraject opgestart. In de initiatieffase is Plaatselijk Belang betrokken. Zowel met het bestuur van Plaatselijk Belang als met de werkgroep wonen van het Plaatselijk Belang is een overleg gevoerd waarin het initiatief is gepresenteerd en de doelgroepen zijn besproken.”

Bezwaar tegen punt 6.2:

De tekst is op zich juist, maar het suggereert dat Plaatselijk Belang De Eendracht en de werkgroep Wonen het eens waren met het bouwen van de voorgestelde typen woningen.

Toelichting:

In het voorjaar van 2023 heeft Projectgroep Zwanenburg in een presentatie het eerste ontwerp (bouwplan en woningtype) van het woningbouwproject aan het bestuur van Plaatselijk Belang en aan de werkgroep Wonen van het Plaatselijk Belang gepresenteerd.

Wij hebben hierop gereageerd met twee opmerkingen:

1. Wij zijn het niet eens met het type woningen die volgens dit plan gebouwd zullen worden. De woningen zijn n.l. eengezinswoningen en ruim tot zeer ruim, zij hebben een (grote) tuin en zijn niet gelijkvloers. Er is vooraf geen overleg geweest met ons over de te bouwen

woningen. Er is door ons aangegeven bij de presentatie, dat deze woningen niet in de woningbehoefte van de inwoners van Noordwolde voorzien.

2. Ook de prijsstelling van de nieuw te bouwen woningen ligt in een categorie die niet bereikbaar is voor de meeste woningzoekenden in Noordwolde.

De vraag is gesteld, wat er gebouwd kon worden gelet op de woonbehoefte van de inwoners van Noordwolde (nultredenwoningen) en in een betaalbare prijsklasse.

Het antwoord van de vertegenwoordiger van Zwanenburg Projecten was: "Niets. Maar ik krijg de woningen toch wel verkocht." Daarmee suggererend dat hij zich vooral op kopers van buiten Noordwolde richt.

De projectontwikkelaar heeft wel marktonderzoek gedaan maar de uitkomst hiervan is niet opgenomen in het plan. Er is bij ons weten ook geen overleg met de doelgroepen gevoerd. Dat het project en de doelgroepen zijn besproken is volgens ons wel een erg ruime en éénzijdige invulling van het overleg en doet geen recht aan de door ons gemaakte opmerkingen.

Op 8 juni 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd door de projectontwikkelaar om omwonenden bij te praten over de plannen en om het stedenbouwkundig plan te presenteren. Op deze bijeenkomst zijn eveneens opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over het type woningen en m.n. het ontbreken van levensloopbestendige woningen (slaap- /badkamer beneden). Zie bijlage 8 Verslag inloopbijeenkomst.

Zwanenburg Projecten refereert in hun projectplan aan de woonvisie van de Gemeente en het overleg met Plaatselijk Belang;

"...zowel uit de woonvisie als uit gesprekken met Plaatselijk Belang en eigen marktonderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan het type woningen zoals nu in het projectplan is opgenomen".

Deze tekst is pertinent strijdig met wat er in de Woonvisie van de Gemeente en het woonbehoeftenonderzoek van de Gemeente en Plaatselijk Belang is genoemd. Zowel de reacties van Plaatselijk Belang, de werkgroep Wonen en de reacties van omwonenden hebben niet geleid tot enige aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Namens het Bestuur
Plaatselijk Belang De Eendracht
Noordwolde



Met vriendelijke groet,
Secretaris,
Plaatselijk Belang De Eendracht, Noordwolde



Tel: 06-50253316

Email: maileendracht@gmail.com

Website: www.eendrachtnoordwolde.nl

BIJLAGE 2

Zienswijze 2. Ontvangen op 8 januari 2024.

8 januari 2024

College van Burgemeester en wethouders
Postbus 60
8470 AB Wolvega

Betreft: *Ontwerp-bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6*
Plan-identificatie: NL.IMRO.0098.BPNWDwarsvaartweg-ON01

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan doe ik u hierbij mijn zienswijze, c.q. bezwaar toekomen.

VVB vastgoed BV heeft in de jaren 1999 tot 2001 mede het woonplan “De Stelling” en het appartementengebouw “Landgoed Stellingwold” ontwikkeld en gerealiseerd.

Het woonplan “De Stelling” is opgezet in het kader van het exclusief “landgoed-wonen” (grote kavels, natuurterrein in het midden en omzoomd door bosstroken). Door de landelijke ligging en de aanwezigheid van een manege en theehuis met tuin ter weerszijden van de toegang naar De Stelling was het landelijk aanzicht van het plan gewaarborgd. Hierdoor hebben wij de toen risicovolle investeringen aangedurfd en zijn wij vanwege de aantrekkelijkheid van het plan hiernaar toe verhuisd.

Het heeft mij dan ook verbaasd dat de gemeente akkoord gaat met een voor Noordwolde ongekende dichtheid van bebouwing direct naast de brede toegangslaan van De Stelling. Indien ons toen bekend was dat de gemeente met een dergelijke bebouwing akkoord zou gaan was de woonwijk De Stelling niet gerealiseerd.

Met name de woningen en percelen grenzend aan het ontwerp-bestemmingsplan zouden onverkoopbaar zijn. In de huidige tijd waar meer vraag naar woningen is daalt de waarde van deze woningen hierdoor aanzienlijk. Dit geldt ook voor de appartementen die nu een groen uitzicht hebben en straks met name in de winter uitzien op een “stedelijke bebouwing”. Een medeontwikkelaar van het woonplan “De Stelling”, al zeer vroeg bekend met het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan, heeft zijn woning grenzend aan dit plan, onlangs “tijdig” verkocht.

Doordat de gemeente akkoord gaat met een zeer dichte “stedelijke bebouwing” direct naast de toegang van De Stelling en hierdoor de mogelijkheid opent voor een dergelijke ontwikkeling aan de andere zijde van de toegang wordt het beeld van “landgoed-wonen” sterk aangetast en daarmee ook het woongenot van de bewoners van De Stelling. Indien de gemeente het plan in de huidige vorm wil voortzetten zullen vrijwel alle bewoners bezwaren gaan inbrengen tegen het plan.

Het ontwerp-plan in zijn huidige vorm wijkt af van de eerdere planvorming met minder en lagere woningen voor dit gebied en heeft hierdoor een meer “stedelijk” aanzien ge-

kregen. Er wordt geen rekening gehouden met het in stand houden van de houtsingel langs de Dwarsvaartweg, de eisen ten aanzien van de afstand van de hoofdbebouwingen tot de erfgronden en het beheer van de schouwsloot.

In stand houden houtsingel Dwarsvaartweg

De eerste woning aan de oostzijde van de toegang is op ca. 8,5 meter vanaf de verharding van de Dwarsvaartweg gesitueerd. Op de Stelling is de afstand van de woning aan de oostzijde van de toegang minimaal 15,5 meter. Door deze extra ruimte is de houtsingel ter hoogte van De Stelling gehandhaafd.

Door de situering van de woning in het ontwerp-plan moet de houtwal langs de Dwarsvaartweg vervallen.

In het ontwerp-plan staat dat het bebouwingsritme langs de doorgaande weg wordt gerespecteerd. Doordat de woning te dicht bij de weg komt te staan wordt hier echter niet aan voldaan.

Door dezelfde maat (15,5 meter) als in De Stelling aan te houden kan de houtwal worden gespaard en wordt geen afbreuk gedaan aan het bebouwingsritme.

6.2.1 Hoofdgebouwen

c. de afstand van een hoofdgebouw c.q. blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal niet minder dan 3 m bedragen;

In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met dit artikel. De afstand van de aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens bedraagt 0 meter.

Deze afstand bij de andere hoofdgebouwen bedraagt slechts ca. 2,00 meter. Indien de gedeelten met het platte dak niet tot het hoofdgebouw worden gerekend wordt wel aan de minimale eis van 3,00 meter voldaan. Echter vervalt dan de mogelijkheid een directe verbinding met het hoofdgebouw te maken. Hierdoor kunnen deze woningen niet als levensloopbestendig worden beschouwd.

Schouwstroken

Tijdens de inloopbijeenkomst op 28 juni 2023 geeft de ontwikkelaar “Zwanenburg Projecten”, als antwoord op een vraag van een bewoner aan dat de af te voeren specie uit de schouwsloot niet veel groter wordt. Dit antwoord is niet juist.

Het regenwater van De Stelling (daken en wegen) wordt naar de vijvers van het appartementengebouw afgevoerd. Door het sediment dat zich in de vijvers afzet moesten deze al na 10 jaar worden gebaggerd. Het regenwater van de Stelling komt niet in de schouwsloot waardoor tot op heden alleen hekkelen (maaien en afvoer maaisel) nodig was. De kosten van het hekkelen dienen dan ook tussen de eigenaren van het nieuwe plan en De Stelling te worden gedeeld.

Doordat uitsluitend het regenwater van het nieuwe plan wordt afgevoerd naar de schouwsloot dienen de kosten van het baggeren van het sediment uitsluitend door de eigenaren van het nieuwe plan te worden betaald.

In het stedenbouwkundig plan (figuur 2.2) is het schouwpad in lichtgroen aangegeven. De toegang van het schouwpad is getekend via de bestaande boswal. Dit zou betekenen dat de boswal over een lengte van ca. 80 meter moet worden verwijderd. Ten behoeve van de schouw is hier echter een schouwpad aan de andere kant van de sloot aanwezig. Om deze te kunnen gebruiken moet een dam met duiker in de schouwsloot of een brug over de schouwsloot worden aangelegd.

4.8 Watertoets - drooglegging

In het ontwerp plan staat het volgende:

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. Voor de nieuwe woningen geldt dat rekening gehouden kan worden met voldoende drooglegging ten opzichte van het vaste streefpeil van 1,65 m NAP in het zomerhalfjaar en 1,35 m NAP in het winterhalfjaar. Het maaiveld varieert van 2,70 tot 3,00 m NAP. Daarmee is ruim voldoende drooglegging.

Het waterschap gaat uit van een vast streefpeil van 1,65 m + NAP in de zomer en 1,35 m + NAP in de winter. In de zomer is het werkelijke peil door aanhoudende droogte vaak lager dan het streefpeil. In de winter is het peil meestal hoger. Met name in de laatste jaren is dit peil aanzienlijk gestegen.

Het komt nu gedurende langere perioden (1 tot 2 maanden) voor dat het winterpeil is gestegen tot ca. 2,40 + NAP met uitschieters tot ca 2,80 m + NAP. De weg voor het appartementengebouw staat dan onder water. De bewoners van De Stelling hebben in de winter dan ook voortdurend problemen met de hoge grondwaterstand in hun kruipruimten.

De te hoge waterstanden zijn door het waterschap kennelijk niet te voorkomen. Zolang het waterschap de te hoge waterstanden niet kan voorkomen is het niet verantwoord nieuwbouw te plegen. Behoudens schade aan de nieuwbouw neemt de overlast en mogelijke schade voor de bewoners van De Stelling toe.

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE 3

Zienswijze 3. Ontvangen op 8 januari 2024.

- 8 JAN 2024

Aan : College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 60
8470 AB Wolvega

nr:

Van :

Datum : 5 januari 2024

Betreft : Zienswijze/ Bezwaar Ontwerp Bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6
Plan identificatie: NL.IMRO.0098.BPNWDwarsvaartweg-ON01

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Middels deze brief willen wij u onze zienswijze meedelen met betrekking tot het Ontwerp Bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6 zoals vanaf 28 november 2023 ter inzage ligt.

Wij hebben bezwaar tegen de gevolgde procedure, de daarin gevolgde argumenten/onderbouwing, en diverse onderwerpen zoals opgenomen in het ontwerpplan. Hieronder benoemen wij onze punten.

In onze visie is in de procedure om te komen tot het ontwerp bestemmingsplan tweemaal een toetsingsgrond onderbelicht gebleven. In onze visie zal dit een goedkeuring van het bestemmingsplan zeker in de weg staan, nu of in een latere bezwaarprocedure. Het betreft hier (1) de noodzaak om te bouwen in het buitengebied en (2) de beoogde bebouwing in relatie tot het gemeentelijk beleid.

(1) Bouwen in het buitengebied

In het fungerende bestemmingsplan wordt het perceel, waarop het bestemmingsplan van toepassing is, aangemerkt als buitengebied. Het beleid binnen de gemeente is om niet uit te breiden in het buitengebied tenzij -conform de stelling in de beleidstukken- "*Bij nieuwbouw gaat inbreiding voor uitbreiding*".

In de onderbouwing opgesteld als fundering/verantwoording voor de concept bestemmingsplanwijziging wordt van dit standpunt zonder (voldoende) motivatie afgeweken. De feiten zijn dat er binnen Noordwolde voldoende ruimte voor inbreiding is, en al helemaal als er gekeken wordt naar de woningbehoefte. Deze behoefte is -nu en in de toekomst tot 2033- om senioren te huisvesten zodat doorstroming opgang komt binnen het dorp. Er ontstaat op deze wijze ruimte binnen het bestaande areaal woningen voor de andere groepen. Het beleidsstuk "Woonvisie Weststellingwerf 2023", paragraaf 5, gaat hier uitgebreid op in. Kortweg komt het erop neer dat in de periode 2023-2033 er behoefte is aan 800 extra woningen voor >65 jaar terwijl voor alle jongere categorieën de behoefte juist afneemt.

Als we de bovengenoemde wetenschap terugkoppelen op de vraag over bouwen in het buitengebied, dan zouden de volgende twee zaken beantwoord moeten worden.

De eerste vraag is:

Wat rechtvaardigt welke bouwen in het buitengebied noodzakelijk maakt als er ruimte binnen Noordwolde en/of de gemeente is voor inbreiding?

De tweede vraag is:

Als de feiten waarop de gemeente haar beleid bepaalt (de Woonvisie Weststellingwerf) onomstotelijk aangeven dat er geen vraag is naar de woningen zoals beoogd in het gebied waarop het concept bestemmingsplan doelt, hoe rechtvaardig je dan het toestaan van dit type woning in het buitengebied? Immers de nut en noodzaak kunnen niet worden aangetoond van deze bestemmingsplanwijziging door het aannemen van het Ontwerp bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6.

In onze visie is het niet gerechtvaardigd om een projectontwikkelaar of wie dan ook te faciliteren om in het buitengebied te bouwen zolang inbreiding nog zo goed mogelijk is.

(2) Type bebouwing in relatie tot beleid

In de voorgaande passage is reeds ingegaan op het beleidsstuk "Woonvisie Weststellingwerf 2023". In dit stuk is objectief vastgesteld wat de behoefte is. De behoefte is bouwen voor mensen > 65 jaar. Het effect hiervan is dat er dan tot 5 verhuisbewegingen kunnen komen zolang er voor de juiste doelgroep de juiste woning wordt gebouwd. Tevens wordt nog opgemerkt dat een starterswoning slechts één verhuisbeweging tot stand brengt.

Ook de lokale vereniging Plaatselijk Belang komt terug met commentaar dat er behoefte is aan woningen voor ouderen. Op de bijeenkomst voor het opstellen van het Dorpsplan wordt dit door aanwezigen eveneens benoemd.

Qua type woning mikt de projectontwikkelaar op drie soorten woningen, vrije sector, rijtjeswoningen en twee onder een kap. Dit zijn niet de woningen welke worden beschreven in het beleidsstuk en zullen dus ook niet tot de gewenste doorstroming leiden.

Waarschijnlijk naar aanleiding van de informatieavond zijn de twee onder een kap wel als levensbestendige woning betiteld, maar de woningen worden niet opgeleverd als een levensbestendige woning en voldoen ook niet aan het beeld van een woning voor 65-plussers. De woning heeft twee verdiepingvloeren en een ruime tuin. Uiteraard kan in de garage een natte cel gerealiseerd worden en in een aanbouw een extra slaapkamer beneden. Maar dit laat twee etages onbenut en de grote tuin blijft. Met andere woorden de 65-plusser woont in een huis welke te groot is, welke aangepast moet worden, waarvan de tuin groot is. Dit alles maakt het ook nog eens een dure woning. De gemiddelde 65-plusser zoekt naar comfort, lagere kosten en minder werk. De beoogde huizen voldoen hier niet aan, ongeacht welke naam erop wordt geplakt. De woningen worden dus niet verkocht aan 65-plussers en de zo gewenste doorstroming komt ook niet op gang. Hiermee faalt het beoogde beleid met alle gevolgen van dien.

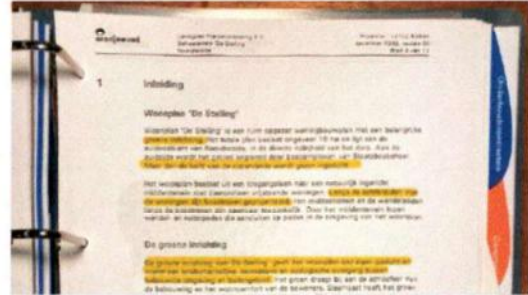
Terugkomend op het ontwerp bestemmingsplan Dwarsvaartweg 6. Het nut en de noodzaak tot het doorvoeren van deze wijzigingen/aanvulling op huidige bestemmingsplan worden niet verkregen met de voorgenomen bebouwing. Een grondslag om deze wijziging positief te beoordelen ontbreekt dan ook in zijn geheel. Zonder een meer passende bebouwing zal het bestemmingsplan in een bezwarenprocedure uiteindelijk zeker geen doorgang vinden.

Onderstaand zullen wij nog een aantal zaken aanvoeren van meer organisatorische aard. Deze zaken koppelen soms met de bovenstaande punten, zijn soms ingegeven door zorgen of zijn gebaseerd op het constateren van gebrekkig onderzoek of inbreuk op het huidig groen. Gebrekkig onderzoek en groen zijn punten welke gerepareerd kunnen worden, indien dit niet gebeurt zal in een bezwaarprocedure dit zeker als grond voor bezwaar worden aangevoerd.

1. Aanzienlijk meer belanghebbenden dan gemeente en/of Zwanenburg Projecten bepaald heeft
Het lijkt alsof slechts een beperkt aantal bewoners van De Stelling als belanghebbenden gezien worden door u en/of Zwanenburg Projecten. Dit is onjuist. Niet alleen de bewoners die het eigen perceel aangrenzend hebben aan het beoogde plan zijn belanghebbenden, maar alle bewoners van De Stelling en ook de bewoners van het dorp Noordwolde, gezien doorstroming bevorderd moet worden.

2. Uitgangspunten van “Woonplan De Stelling” worden teniet gedaan, geen landelijke inpassing

De Stelling was bij aanvang gelegen buiten de bebouwde kom waar bij de inrichting ‘groen’, ‘bosstroken’ en ‘rust’ belangrijk zijn. Voor de bewoners die uit het hele land kwamen, was dit een weloverwogen keuze om hier te komen wonen. [Zie bijlagen]
Nu wordt dit teniet gedaan en zullen vele bewoners uitzicht krijgen op (hoge) gevels / bebouwing / onrust. Het beoogde plan dient landelijk te worden ingepast; dit is nu niet het geval.



Bouwen in het buitengebied heeft niet de voorkeur. Noodzaak om te bouwen in het buitengebied wordt niet aangetoond. Zie de pagina's 1 en 2.

3. Geen overleg gezocht door gemeente, terwijl overleg ook mogelijkheden biedt

Op geen enkele manier heeft de gemeente het overleg gezocht met de bewoners aan De Stelling. Nu wordt vrijwel alles overgelaten aan Zwanenburg Projecten. De uitnodiging voor een informatiebijeenkomst was maar aan een klein deel van de bewoners aan De Stelling toegezonden waarbij het enige overleg op korte termijn was aangekondigd. De zorgen en/of bezwaren die door bewoners van De Stelling zijn geuit, worden niet teruggezien in het verslag van deze bijeenkomst. Alle kritische uitingen werden met een paar zinnen / opmerkingen weggewuifd. Van terugkoppeling welke beloofd was, is geen sprake. Er is verder geen gesprek meer geweest.

4. Het ontwerp-plan gaat niet uit van seniorenwoningen parallel aan percelen De Stelling

Op 21 december 2023 heeft de Gemeenteraad een motie aangenomen om de mogelijkheden te onderzoeken naar zorgwoningen in de kleine dorpen. [Zie bijlagen voor het krantenartikel waarin dit vermeld wordt]

Ook hebben wij kennisgenomen in de media dat Plaatselijk Belang een bepaalde visie/voorkeur heeft voor seniorenwoningen omdat de zogenaamde levensloopbestendige woningen hier op dit moment niet aan voldoen. Hier lijkt onvoldoende uiting aan gegeven te zijn. Ook de bewoners van De Stelling zouden -mocht het plan doorgang vinden- in gesprek willen komen met de gemeente om (on)mogelijkheden te bespreken. Bijvoorbeeld: een seniorenwoning heeft een aanzienlijk lagere maximale bouwhoogte en goothoogte dan de rijwoningen of vrijstaande woningen of 2-onder-1-kap woningen; dit zal de impact aanzienlijk reduceren. Het ontwerp-plan gaat niet uit van seniorenwoningen parallel aan De Stelling. Hiertegen tekenen wij protest aan. Soortgelijke plannen met 11 meter hoge woningen hadden destijds een 'afkeur' gekregen van de gemeente.

5. Bestaande natuurlijke barrière tussen het beoogde plan en De Stelling dient intact te blijven
Op dit moment staan er in de huidige situatie ca. 30 bomen op het perceel waarop de woningen geprojecteerd worden. Vanaf de Dwarsvaartweg staan er op dit moment ca. 30 bomen evenwijdig met de erfgrenzen van De Stelling. Dit is een natuurlijke barrière en dient in stand te blijven. Deze bomen dienen te blijven staan waar deze staan. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het plangebied buitengebied betreft overeenkomstig het heersende bestemmingplan. De noodzaak of onderbouwing om de bomen te rooien ontbreekt.
6. Het (stedebouwkundig) plan vermeldt een groene zone rondom: "geen eigenaar"
Op de schets/ stedebouwkundig plan staat rondom het beoogde plan een groene zone ingetekend. Aan de kant van De Stelling is dit een groene zone die van de eigenaren van De Stelling zijn en tot hun tuin behoort. Het beoogde plan investeert zelf niet in een eigen groene zone. Voor de inpassing wordt uitgegaan van een buffer waar geen controle over is. Immers er is geen kwalitatieve verplichting meer hoe deze buffer er uitziet doordat het beeldkwaliteitsplan is komen te vervallen door de invoering van het welstandsplan 2004.
7. Schouwpad: ruimte tot omliggende woonpercelen borgen – niet uitgeven
In het ontwerp bestemmingsplan van 2 november 2023 staat een tegenstrijdigheid; zie onderstaande passages uit de tekst. Op pagina 5 wordt vermeld dat het schouwpad niet wordt uitgegeven. Op pagina 23 staat dat het schouwpad/onderhoudstrook wordt meeverkocht. Om ruimte te borgen tot de omliggende woonpercelen van De Stelling dient het schouwpad niet uitgegeven te worden en vrijgehouden te worden voor (zwaar) materieel voor het onderhoud van de sloot.

Ontwerp-bestemmingsplan Pagina 5 (pdf-pagina 9) gen gerealiseerd.

Langs de oost- en zuidzijde ligt een schouwsloot die een belangrijke functie voor de waterhuishouding heeft. Om het onderhoud hieraan te waarborgen wordt een **schouwpad van 5 meter breed vrijgehouden en niet uitgegeven. Hiermee wordt ook veel ruimte tot de omliggende woonpercelen gewaarborgd.**

Tuin en maanvondie ruimtegebruik

Ontwerp-bestemmingsplan Pagina 23 (pdf-pagina 35) aer uitgewerkt.

Schouwsloot

Langs het plan loopt een schouwsloot welke belangrijk is voor de wateraanvoer richting het zuiden. Onder de Dwarsvaartweg door zit een inlaatduiker. Deze wordt niet belemmerd met de nieuwe toegangsweg. Langs de schouwsloot wordt een **onderhoudstrook aangehouden van 5 meter breedte. Deze strook wordt met de woningen mee verkocht** met de restrictie dat daar geen obstakels mogen komen. Eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud.

Schoon

8. Per saldo blijven minder bomen over
Als naar het schets en het beoogde plan wordt gekeken, worden er 30 bomen weggehaald en komen hiervoor ca. 13 bomen terug.

9. Ecologische quick scan is niet goed uitgevoerd en onvolledig

Het ecologisch onderzoek is niet goed uitgevoerd en onvolledig. In het ontwerpbestemmingsplan wordt naar dit onderzoek verwezen. De geel gearceerde passage hieronder is tekenend: als er effect is dan wordt niet naar een oplossing gezocht om het effect te reduceren tot een aanvaardbaar niveau, maar wordt gesteld dat er een ontheffing nodig is. Hiertegen tekenen wij protest aan.

Daarnaast zijn er wel degelijk vele beschermende diersoorten die hier leven en wonen waar nu nauwelijks aandacht aan wordt gegeven of wordt gebagatelliseerd om dit niet als probleem aan te duiden. Er zijn dassen, steenmarters, uilen, vleermuizen, eekhoorns, zwaluwen en vele andere dieren. Deze zijn op het hele terrein aanwezig en wonen en leven ook in de bestaande manege! Dat in het ecologisch onderzoek naar voren kwam dat er in de manege geen nesten / dieren zijn aangetroffen, is niet geloofwaardig en onjuist. Wij als bewoners zijn regelmatig daar geweest - ook recentelijk- en hebben zelf geconstateerd dat de manege vol ligt met uitwerpselen van dieren en wij zien de dieren daar ook nog altijd naar binnen en buiten gaan. Zeker met alle commotie rondom de bescherming van onder andere dassen en vleermuizen, zou dit een punt van aandacht moeten zijn. Wij tekenen protest aan tegen het beperkte onderzoek dat is uitgevoerd, quick scan, en dat te weinig ingegaan wordt op de hierboven genoemde diersoorten die hier leven en wonen.

Ontwerp-bestemmingsplan Pagina 20 (pdf-pagina 24)

Ecologische quickscan

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied potenties heeft voor enkele beschermde diersoorten. Het gaat om jaarrond beschermde nesten van ransuil, huismus, gierzwaluw, ringmus, kerkuil en boerenzwaluw, algemene broedvogels, verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten, leefgebied van grote bosmuis en voortplantingswater van Alpenwatersalamander en poelkikker. Daarom is nader onderzoek opgestart om de aan- dan wel afwezigheid van deze soorten vast te stellen. **Wanneer verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van beschermde soorten wordt geconstateerd en dit plan daarop een effect heeft, dan is een ontheffing nodig.** Op voorhand wordt verwacht dat dit geen belemmering vormt voor de plannen. Wel moet rekening worden gehouden met het voorkomen van lichtuitstraling.

In de situatie dat de plannen doorgang vinden, willen wij onze zorgen uiten over eventuele uitbreiding

Sinds er meer wijken zijn aangesloten op het regenwateringssysteem heeft De Stelling te maken met hoge waterstanden en overstromingen. Zowel in het afvoeren van het hemelwater als grondwater. Als naar de huidige situatie op De Stelling wordt gekeken dan is er steeds vaker sprake van hoge waterstanden. [Zie bijlagen]

Als meer bebouwing in de directe nabijheid zal plaatsvinden zal bij neerslag nog sneller overlast ontstaan. In het ontwerpplan wordt over een wadi gesproken en de mogelijkheid om deze uit te breiden. Het plan zou dusdanig robuust moeten zijn voor de toekomst dat dit niet als een 'optie' gezien moet worden, maar dat hierover duidelijkheid moet zijn al in het ontwerpplan.

Ook is aandacht nodig voor voldoende stroomvoorzieningen als gevolg van toenemende elektrificatie, goede mogelijkheid voor terugleveringen via bestaande zonnepanelen aan het elektriciteitsnet, etc. De omvormers slaan nu al uit op zonnige dagen in de zomer waardoor er niet teruggeleverd kan worden door capaciteitsproblemen.

Met bovenstaande punten hebben wij u willen aangeven dat er diverse procedures niet juist doorlopen zijn. Dat er onjuistheden opgenomen zijn in het ontwerpplan. Dat als het nut en noodzaak wel wordt aangetoond, zou er een andere indeling met minder impact ook mogelijk zijn; beter passend bij de wensen van Noordwolde, omwonenden en omgeving. En dat er onvoldoende overleg gezocht is met omwonenden en de bewoners van De Stelling.

Op basis van het bovenstaande, tekenen wij bezwaar aan tegen het ontwerpplan in de huidige vorm met de toegevoegde onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

08 JAN 2024

Bezwaar Ontwerp bestemmingsplan
Dwarsvaartweg 6 Noordwolde
NL.IMRO.0098.BPNWDwarsvaartweg-0101

BIJLAGEN – hoge waterstanden / overstromingen / wateroverlast vanaf 2019



Vind het laatste nieuws op [stadsnieuws.nl](#) en onze sociale kanalen

Versprekt op donderdag 1 december 2023 | Week 51 | Dinsdag 27 december 2023

Zorgwoning in kleine dorpen

'Een fijne oude dag voor ouderen in hun vertrouwde leefomgeving'

LOURENS LOUJENGA

WOLVEGA Er is veel vraag naar wonen met zorg in de kleine dorpen van Weststellingwerf. De gemeente zal alleen maar verder vergrijzen en dat geeft uitdagingen op het vlak van de huisvesting, zorg en welzijn.

De gemeenteraad vindt het de moeite waard te onderzoeken of dergelijke zorgwoningen in de dorpen te bouwen zijn, rekening houdend met het gebrek aan voorzieningen in de kleine dorpen. De raad nam daartoe maandagavond een motie van de VVD aan.

De raad wenst daarin de ouderen een fijne oude dag toe in hun vertrouwde leefomgeving en beseft ook dat de leefbaarheid in dorpen onder druk staat. Doorstroming van oudere inwoners leidt mogelijk tot het beschikbaar komen van betaalbare koop en/of huurwoningen voor starters en jonge gezinnen, zodat die ook in de dorpen kunnen blijven wonen.

Weststellingwerf beschikt zelf niet over bouwlocaties voor zorgwoningen. Het college is nu gevraagd om in in overleg te gaan met zowel de dorpsbelangen als de Vereniging Kleine Dorpen (VKD). De raad wil weten hoe zij denken dat de wens

'Zorgen voor gemeente waar het prettig en betaalbaar wonen is'

van de raad voor het bouwen van zorgwoningen in kleine kernen uitvoerbaar is.

Op basis van de woonvisie en woonzorgvisie moet er volgens een andere unaniem aangenomen VVD-motie bovendien worden gekomen spraken over wonen, zorg en welzijn. Dan gaat het om afspraken met

woningcoöperaties, zorginstellingen, zorgaanbieders, wettingspartijen en andere betrokken partners. „Zodat onze inwoners ook in de toekomst kunnen rekenen op een gemeente waar het prettig en betaalbaar wonen is, met goede zorg en welzijn.“

De raad nam unaniem de woonvisie en zorgvisie aan, maar daar staan geen concrete aantallen in over te bouwen woningen, type woningen en locaties. Volgens de raad is dat zelf nodig om goed in te kunnen spelen op de ontwikkelingen en op de wensen van inwoners.

» Lees verder op pagina 4

WOLVEGA
Gemeente wil dat Omrin afvalinzameling doet

Burgemeester en wethouders willen de inzameling van het huishoudelijk afval overdragen aan Omrin. Hierdoor kan Weststellingwerf de afvalkosten voor de inwoners op lange termijn laag houden.

In januari neemt de gemeenteraad een besluit over het plan. De gemeente heeft eerder besloten om dit afval in te voeren. Inwoners gaan vanaf 2025 per leging van de restcontainer op per kilo restafval betalen.

Hiervoor moeten er weegapparaten en vervoer worden aangekocht aan twee werkdagen.

» Lees verder op pagina 2

NOORDWOLDE
Ministerie neigt naar borpoort bij Vledder

4

Donderdag 21 december 2023
Stallingwerf

'Snel starten met bouw betaalbare woningen'

WOLVEGA Het college komt voor de zomer van 2024 met concrete aantallen en type woningen. De gemeenteraad wil dat betrekken bij het debat over grondbeleid dat de raad dan wil voeren.

» Vervolg van voorpagina

De raad wil namelijk snel met de bouw van betaalbare woningen starten. „Het uitgangspunt voor nieuwbouw is dat twee-derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn voor onze inwoners, waarbij ook voldoende sociale huur (30%) moet worden toegevoegd om de wachtlijsten te verkorten.“

Sociale woningbouw

Uiterlijk bij de Voorjaarsnota 2024 komt het college ook met een nadere analyse van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen én met concrete voorstellen waar en hoe er snel sociale woningbouw kan worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Wethouder Hanneke Zonderland deed die toezegging.

Cor Trompetter (SDW) wil dan ook weten hoeveel woningen er nu werkelijk in 2024, 2025 en 2026 gebouwd worden. „Doe geen beloftes als bestemmingsplannen het niet toestaan.“

Gaby Thijssen (GroenLinks)

vroeg opnieuw naar de concrete inbreidingslocaties in kernen. „Wat kunnen we daarmee bereiken?“ De taakstelling sociale huur in de woonvisie is gesteld op dertig procent, hetgeen betekent dat er over een periode van 10 jaar 180 sociale huurwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Statushouders

Er is naast de reguliere vraag een aanzienlijke achterstand bij de huisvesting van statushouders. De raad wil helpen om de zeer onwenselijke situatie in Ter Apel te verlichten, overeenkomstig een oproep van de gemeente Stadskaanaal. De VVD suggereerde desnoods tijdelijk groepsaccommodaties beschikbaar te stellen voor statushouders die hier toch in de gemeente gehuisvest moeten worden. Dat leidt dan weer tot doorstroming van asielzoekers naar asielzoekerscentra. „Haal ze sneller hierheen“, vond ook het CDA.

SDW stelde voor om te kijken naar de bouw van flexwoningen. De raad wil dat het college met voorstellen komt. GroenLinks meldde dat er in de gemeente 240 woningen leegstaan. Daar zou je ook misschien wat mee kunnen doen.

Loco

A

R

Vledderveen

BIJLAGEN – 23 JAAR GENIETEN VAN RUST EN UITZICHT – Waarom wij hier zijn komen wonen !



BIJLAGE 4

Zienswijze 4. Ontvangen op 8 januari 2024.

Gemeente Weststellingwerf,
College van Burgemeester en Wethouders,
Postbus 60,
8470 AB WOLVEGA

Datum: 8 januari 2024

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Dwarsvaartweg 6 Noordwolde,
NL.IMRO.0098.BPNWDwarsvaartweg-ON01

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

De ingestuurde zienswijze op bovengenoemd plan van meerdere buurtgenoten op De Stelling
hebben ook wij ondertekend.

Toch willen we graag een aanvulling indienen, toegespitst op twee onderwerpen, 1. de voorgestelde waterhuishouding en 2. het groen / de natuur in het plan.

1. De voorgestelde waterhuishouding

Onze tuin grenst ca 40 meter langs de schouwsloot aan de zuidkant van het plangebied. De perceelgrenzen van de aanwonenden lopen door het midden van deze schouwsloot. Zij hebben hekkelplicht. Het schouwpad is gelegen **in het plangebied**, en loopt langs de schouwsloot ten w. en ten n. van de percelen van de aanwonenden, van de Dwarsvaartweg met een haakse bocht tot aan de Kanweg.

Hier volgen **een aantal fragmenten uit het voorgestelde plan**:

pag 5 ..de oost- en zuidzijde ligt een schouwsloot die een belangrijke functie voor de waterhuishouding heeft

pag 9 Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'.

pag 22 en 23

Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. Het project is daarvoor aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets. De uitkomsten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Op 2 augustus 2023 heeft Wetterskip Fryslân een aanvulling op de digitale watertoets gestuurd, waarin adviezen staan ten aanzien van de drooglegging en het groen inrichten van het plan c.q. om regenwater vast te houden en te benutten. Deze aanvulling is meegenomen in deze waterparagraaf en wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan.

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen. Het waterschap adviseert het plan zo groen mogelijk in te richten en om het regenwater vast te houden en te benutten. Mogelijke maatregelen

Naar aanleiding van dit advies wordt voor de compensatie ingezet op een wadi binnen in het achterste deel van het plangebied.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt.

In de huidige situatie ligt er ongeveer 6.000 m2 verharding in het plan. In de nieuwe situatie is het verhardingspercentage ongeveer 50%, wat neerkomt op ongeveer 10.000 m2. Daarvoor wordt in het plan watercompensatie gerealiseerd in de vorm van een wadi binnen de lus in de weg, achterin het plan. Voor het bepalen van het waterbergend vermogen hiervan is maatwerk nodig. Deze wadi wordt in overleg met Wetterskip Fryslân vormgegeven. Wanneer in de wadi nog onvoldoende bergingscapaciteit mogelijk is, wordt een verbreding van de watergangen voorgesteld. Dit wordt nader uitgewerkt.

Conclusie

Op de hiervoor beschreven wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Onze vragen nav bovenstaande fragmenten:

1. Waarom is de aanvulling van het Wetterskip op de digitale watertoets niet bijgevoegd? Nu is het niet na te gaan in hoeverre de adviezen van het Wetterskip wel/niet gevolgd zijn.
2. De geplande wadi in de lus staat **niet** op fig 2.2. Waarom niet?
3. In de ingeleverde watertoets (bijlage 6 Ontwerpplan) staat bij de vraag:

Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?

als antwoord: verbreding van de watergangen in combinatie met een bescheiden waterpartij aan de voorzijde.

Waarom heeft men in het plan afgezien van deze verbreding van de schouwsloot?

Onze bezwaren:

Wij vragen ons ernstig af of de conclusie aan het eind van 4.8, Op de hiervoor beschreven wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, wel terecht is. En of de in het plan voorgestelde compensatie waterberging wel voldoende is. Trouwens het plan zelf komt ook met een voorbehoud (zie hieronder). Hieronder volgt onze onderbouwing.

Er wordt nl in het plan **niet / onvoldoende** beschreven wat de **huidige situatie van de waterhuishouding is, zowel in als rondom het plangebied**. De schouwsloot treedt tgv sterke regenval nl 1 of meerdere keren per jaar buiten zijn oever, tot in de tuinen van de aangrenzende percelen en tot ver op het weiland van het plangebied (zie foto's 1 t/m 4, Bijlage hieronder), en dit steeds frequenter. Het schouwslootwater kan onvoldoende afgevoerd worden op het hoofdwater, dat van oost naar west door De Stelling loopt. Kortom er is nu al een probleem, en met het plan wordt het probleem alleen maar erger.

Verder op in het plan maakt men een voorbehoud: 'Wanneer in de wadi nog onvoldoende bergingscapaciteit mogelijk is, wordt een verbreding van de watergangen voorgesteld. Dit wordt nader uitgewerkt.'

Echter: de schouwsloot kan als het gebied eenmaal is ingericht wel verbreed worden, **maar dan is het schouwpad niet breed genoeg meer** (het is nu al minimaal bemeten met 5 m, gezien de omvang van de hekkelmachines en de haakse hoek in het zo van het gebied).

Samengevat: Het plan houdt o.i. onvoldoende rekening met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plangebied zelf, en ook **niet** met de gevolgen voor de aangrenzende percelen en het gebied De Stelling.

Daarom stellen wij voor:

1. om maatregelen als verbreding / verdieping van de schouwsloot **NU** al op te nemen in het plan.
2. ook nog ruimte (wadi) voor wateropvang te reserveren in de zuidoost hoek van het plan. Deze hoek is het natst van het plangebied (zie foto 2 en 3). Een bijkomend voordeel is dat de grote machines bij het hekkelen ook meer ruimte hebben om hier de haakse hoek te maken.
3. veel meer bomen in het plangebied te planten (conform ook het advies van het Wetterskip om *'het plangebied zo groen mogelijk in te richten'*). Volwassen bomen 'drinken' honderden liters water per dag! Nog afgezien van andere (ecologische) voordelen die ze opleveren (zie punt 2 hieronder).

Kortom wacht niet totdat blijkt dat de waterbergingscapaciteit in en ook rond het plangebied onvoldoende is. Neem nu passende maatregelen op in het plan.

2. Het groen / de natuur in het plan

Vragen: hier volgen een aantal fragmenten uit het plan (onze onderstrepingen).

2.3 pag 5*Hiermee is sprake van een aaneengesloten groenstructuur rondom het nieuwe woongebied, waarmee het niet nodig is om binnen het plan nog veel openbaar groen aan te brengen.*

Wat is de onderbouwing hiervan? Moet het plangebied niet een eigen groenstructuur bevatten?

Hierbij aansluitend pag 23: *In de huidige situatie ligt er ongeveer 6.000 m2 verharding in het plan. In de nieuwe situatie is het verhardingspercentage ongeveer 50%, ongeveer 10.000 m2.*

Is er geen compensatie nodig voor het verdwijnen van dit groene oppervlak?

3 pag 8 – 14 In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. Rijk, Provincie en Gemeente streven naar groen, duurzaam, zelfs natuurinclusief bouwen, 'natuur is overal' (Gemeente).

Ons bezwaar: We zien niet zoveel groen / natuurinclusief bouwen in het plan terug. **Het plan is erg 'grijs', met niet meer 'blauw' en 'groen' dan noodzakelijk lijkt te zijn.** Wat ons betreft: gemiste kansen.

Ons voorstel tot meer groen (zowel qua oppervlak als kwaliteit):

de huidige 'natuurzone', bestaande uit

1. de bosrand van De Stelling,
2. de schouwsloot,
3. het 5 m brede schouwpad (gelegen in het plangebied),

uit te breiden met een aansluitende parallel lopende bos- / struikzone (voedselbos?) van ca 5 m breed in het plangebied. Deze zone kan net zoals de bosrand op De Stelling een onderdeel van de tuinen van de nieuwe bewoners zijn.

Aldus ontstaat een **groen-blauwe schakel** / ecologische verbindingzone. Dit levert nu en in de toekomst een vele voordelen op: een betere waterhuishouding (zie hierboven paragraaf 1 De voorgestelde waterhuishouding, de bomen drinken veel water), (een deel van) de dieren die zich nu in het plangebied ophouden kunnen in deze zone een onderkomen vinden, verbetering biodiversiteit, gezondere leefomgeving, groter welbevinden van de bewoners etc.

Voor inspiratie zie:

<https://bouwnatuurinclusief.nl/> en <https://www.duurzaamdoor.nl/natuurinclusief-bouwen>

Tenslotte: graag lichten wij onze zienswijze mondeling toe.

Met vriendelijke groeten,

Bijlage

Foto 1 dd 21-2 2022 De Stelling nr 8, langs de tuinen van nr 14 en 12, delen van de tuinen staan onder water



Foto 2 dd 3-1-2024 richting NO, dit is natte zuidoost hoek, met links op de foto een deel van de manage



Foto 3 dd 22-2-2022 richting Kanweg, langs tuin nr 14 en 16