

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Wenplan Driezum

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Wenplan Driezum” te Damwâld van 10 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de uitgifte van 40 woonkavels (verdeeld over twee fasen) aan de zuidoostzijde van de kern Driezum. De planontwikkeling voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op kavels van wisselende omvang.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 11 (schriftelijke) zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

De zienswijzen bestaan elk uit meerdere punten in deze reactienota zijn de zienswijzen, per punt, samengevat en voorzien van een reactie.

1. De bewoner(s) van XXXXX;
2. Meerdere bewoners van XXXXX;
3. De bewoner(s) van XXXXX;
4. De bewoner(s) van XXXXX;

5. De bewoner(s) van XXXXX;
6. de bewoner van XXXXX;
7. De bewoner(s) van XXXXX;
8. De bewoner(s) van XXXXX, mede namens meerdere dorpsbewoners;
9. De bewoner(s) van XXXXX;
10. De bewoner (s) van XXXXX;
11. De provincie Fryslân, postbus 20120, 8900 HM te Leeuwarden.
12. De bewoner (s) van XXXXX.

1. Zienswijze; bewoner(s) XXXXX te XXXXX

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1.1. Plan tast de natuur aan

Het bestemmingsplan tast veel natuur aan. Het ligt tegen natuurgebieden zoals vogeltjesland, de rietpoel en de zwemmer. Hier zitten veel weidevogels en ganzen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Driezum. Het plangebied van het Wenplan zelf is niet aangewezen als natuurgebied. Wel liggen in de nabijheid van het plangebied enkele als zodanig aangewezen natuurgebieden:

- De Sweagermieden, vanaf het plangebied gezien gelegen aan de overzijde van de Petsleat / Swemmer. Dit natuurgebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS);
- Het gebied Rinsmapôle, eveneens onderdeel uitmakend van de NNN;
- Het Diesumerbosk. Gelegen op 175 meter ten oosten van het plangebied. Dit natuurgebied is in de Verordening Romte Fryslân aangemerkt als 'Natuur buiten de EHS';
- Weidevogelkansgebied, dat zich opstrekt tot circa 300 meter ten oosten/zuidoosten van de het plangebied.

Alle genoemde natuurgebieden grenzen dus niet aan het plangebied, maar liggen op minimaal 175 meter afstand van het plangebied.

In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is het onderdeel ecologie behandeld. Als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan zijn daarnaast een 'Quickscan Ecologie' en een 'Nader onderzoek muizen' gevoegd. In deze paragraaf wordt voor de genoemde beschermde gebieden overwogen dat dat er geen sprake is van een belemmering voor de planvorming.

23het ontwerpbestemmingsplan is namelijk een (mogelijke) strijdigheid met paragraaf 7.2.2 van de Verordening Romte Fryslân benoemd. Van een dergelijk strijdigheid is echter geen sprake. Het onderdeel 'gebiedsbescherming' in Paragraaf 4.5. wordt daarom als volgt aangepast.

Gebiedsbescherming

Op 330 meter van het plangebied is aan drie kanten van het plangebied een weidevogelkansgebied gelegen. De kernwaarden van deze gebieden zijn openheid en rust. Wat betreft openheid zullen de werkzaamheden geen effect hebben op het naast gelegen weidevogelkansgebied. In de omgeving zijn verschillende bomenrijen en rietkragen (afbeelding 4.1). Deze natuurlijke barrières zorgen op dit moment voor de afscherming en bescherming met betrekking tot deze werkzaamheden voor het achterliggende gebied. Door de werkzaamheden en in de nieuwe situatie zal deze openheid niet significant veranderen. Naast de openheid van het gebied dient rekening gehouden te worden met de rust. De verstoringsafstand die door de Provincie Friesland gehanteerd wordt voor verstoring is 300 meter. Het weidevogelkansgebied ligt hierdoor buiten de verstoringszone er worden geen effecten op NNN/ EHS en beschermde gebieden daarbuiten verwacht.

Tevens wordt een motivering over het Driezumberbosk toegevoegd aan paragraaf 4.5. Deze tekst refereert naar een Notitie ecologie die als (extra) bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd.

Driezumberbosk

De Verordening Romte Fryslân 2014 vermeldt dat voor de natuur buiten de NNN, de natuurwaarden moeten worden afgewogen, gemitigeerd en zoveel als mogelijk moet worden gecompenseerd. Het Driezumberbosk, gelegen op een afstand van ongeveer 170 meter van het plangebied, is als natuur buiten de NNN aangeduid. Vonk Ecologie heeft onderzocht of Wenplan Driezum nadelige gevolgen kan hebben voor het Driezumberbosk: zie bijlagen bij toelichting bijlage 10. Vogels en reeën in het bos zullen gezien de afstand en buffering door de singel en tussenliggende grasland/akker geen hinder ondervinden. Voor roofvogels blijft het jachtgebied rondom het bos behouden. De nieuw te realiseren woonwijk ligt te ver weg om invloed te kunnen hebben op eventuele vliegroutes van vleermuizen. Ook voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals onder andere muizen, ratten, konijnen,

mollen en hazen in het bos geldt dat deze geen negatieve effecten zullen ervaren door de realisatie van de woonwijk. Wel kan de aanleg/bouw van het plangebied een verstorende werking optreden. Daarom wordt een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Wel leidt deze zienswijze leidt tot de aanpassingen / verduidelijking paragraaf 4.5. van de plantoelichting en het toevoegen van een notitie Driesumerbosk als bijlage bij de plantoelichting.

1.2. Plan is te groot en wordt niet binnen 5 jaar volgebouwd, met verloedering als gevolg.

Het plan voor 1ste fase 25 en latere fase 40 woningen is veel te groot. Dit is gebaseerd op een bijeenkomst 3 jaar geleden of er belangstelling is. Situatie met dalende woningverkoop en renteverhogingen is dit absoluut niet meer relevant. Zie bouwplannen Damwâld Mounetille en de Bron zijn nog steeds niet vol. Het bestaande bestemmingsplan van 25 percelen zal volgens de indiener niet binnen 5 jaar vol te krijgen zijn wat een verloedering voor de onbebouwde percelen kan betekenen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 3.1.3. van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan nieuwe woningen in Driezum. Hierbij is deels gebruik gemaakt van een (behoefte)onderbouwing 'Woonplan Driezum' dat is gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van deze onderbouwing 'Woonplan Driezum', de KAW- woningmarktanalyse (juli 2022) en een voor het plan verrichtte belangstellingsregistratie wordt in paragraaf 3.1.3. van de toelichting geconcludeerd dat er dat er tot ten minste 2035, een reële behoefte voor ongeveer 40 nieuwe woningen ontstaat. Dit verdeeld over twee fasen van respectievelijk 25 en 15 uit te geven kavels. Bovendien heeft de dorpsontwikkelingsmaatschappij vanaf 2019 in samenwerking met de gemeente de ook de concrete behoefte voor woningbouwkavels in Driezum verkend. Deze behoeftepeiling is een aantal keren geactualiseerd. Hiermee is de behoefte aan woningen voldoende aannemelijk gemaakt.

De indiener schetst daarnaast een beeld van enkele lokale woningbouwprojecten, waarbij de verkoop van kavels stagneert of lijkt te stagneren. En geeft daarbij aan dat gezien de dalende woningverkoop en renteverhogingen de behoefte – inventarisatie niet meer actueel is. De gemeente is van opvatting dat er, rekening houdend met de datering van de behoefte inventarisatie en de actuele situatie op de woningmarkt nog steeds sprake is van een behoefte aan woningen.

Het is bekend dat op moment van ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan de woningmarkt aan verandering onderhevig is. Ondanks de tijdelijke terughoudendheid van kopers is de inschatting dat daarmee geen sprake is van het structureel wegvallen van de woningbehoefte.

Met de hier bovenaangehaalde behoefteonderbouwing is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen sprake zal zijn van kavels die langdurig onbebouwd blijven.

Er is wat dat betreft dan ook geen reden om aan te nemen dat fase 1 onvoldoende snel wordt uitgegeven en/of dat er sprake zal zijn van verloedering van het terrein. Uiteraard kan er bij de realisatie van het woongebied altijd enige tijd sprake zijn van (tijdelijk) onbebouwde kavels. Dit is een bekend gegeven bij te ontwikkelen woongebieden.

Daarnaast is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat alleen met fase 2 (15 woningen) mag worden gestart, nadat:

- alle eerdere ontwikkelde 25 bouwkavels in fase 1 verkocht zijn en dat de behoefte aan deze 15 woningen is aangetoond, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening;

- is gebleken dat de leegstand, na realisatie van de eerste fase, van alle woningen in Driezum niet hoger is dan 2% (circa 8 woningen).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan.

1.3. Vraagtekens in relatie met het krimpscenario

De indiener vraagt zich af hoe zit het met het krimpscenario voor deze regio. En vraag zich tevens af of zoveel huizen wel een uitkomst zijn, of komt er teveel leeg in de dorpen?

Reactie college van burgemeester en wethouders

De actuele stand van zaken van de woningmarkt is dat er op nationale schaal een grote behoefte is aan extra woningen. Vanuit de hogere overheden (met name het Rijk) wordt dan ook nadrukkelijk gestuurd op een voortvarende aanpak bij de realisatie van woningen van krimp is op dit moment geen sprake.

Ook in de gemeentelijke woningmarktanalyse laat zien dat er sinds 2021 geen sprake meer is van noodzaak tot terughoudendheid met het oog op krimp.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.4. Vraag waarom er niet iets met voorgestelde andere locaties in het dorp wordt gedaan.

Indiener geeft aan dat er sprake is van een rapport voor andere locaties voor het bouwen in het dorp en vraag zich af waarom daar niets mee wordt, of is, gedaan?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting en in bijlage 3 bij de plantoelichting wordt ingegaan op de locatiekeuze. Daarbij is inzichtelijk gemaakt welke (on)mogelijkheden er zijn binnen het bestaand 'stedelijk' gebied van Driezum voor een woningbouwplan. Daarbij is overwogen dat:

De provincie en gemeente voeren al jaren het beleid om zoveel mogelijk te willen inbreiden in de dorpen. Er zijn meerdere locaties beoordeeld om na te gaan of er binnen bestaand stedelijk gebied ruimte is voor de beoogde ontwikkeling (zie figuur 15). In de eerste plaats is daarvoor gekeken in het huidige bestemmingsplan voor Driezum. Dat plan (dat is vastgesteld op 28 september 2021) geeft een doorkijk naar de toekomst van het dorp.

- *Er zijn bijna geen panden in het dorp in zo 'n slechte staat dat het waarschijnlijk is dat deze worden vervangen door nieuwbouw (anders dan vervanging van het corporatiebezit).*
- *Er zijn nog 3 locaties binnen het stedelijk gebied waar op grond van het zogenaamde 'Sletten Romte Belied' 3 woningen zouden mogen worden. De kans dat deze in de nabije toekomst worden gebouwd is zeer klein. Deze plekken zijn namelijk nu in gebruik als tuinen van de naastgelegen woningen en zijn hier kadastraal aan verbonden.*
- *Binnen het stedelijk gebied is één locatie waar potentieel ruimte is voor 3 of 4 woningen. Deze locatie aan de Ophuystrawei is eerder in beeld geweest als bouwlocatie, maar is destijds uitgesloten voor woningbouw in verband met de openheid richting het zuiden en het potentiële archeologisch belang van deze plek. Ooit stond hier een stins (Ophuijstrastate).*
- *Er komen op korte termijn geen bedrijfs- of maatschappelijke gebouwen vrij waarin extra of nieuwe woningen kunnen komen. Op de voormalige locatie van de openbare basisschool aan de Canterstrijtte wordt al gewoond*

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Driezum is nog wel iets ruimte voor nieuwe woningen, maar de mogelijkheden zijn zeer beperkt en onzeker. Bij de locatiekeuze is aansluiting gezocht bij de dorpsuitbreidingen die de afgelopen twee eeuwen hebben plaatsgevonden. Driezum was van oorsprong een lintdorp met als historische ontginningsas de Achterwei/van Sytzamawei. Nieuwe woningen zijn altijd achter dit historisch lint gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog begint de bevolking in Nederland steeds harder te groeien, waardoor meer en meer woningen nodig zijn. Zo ook in Driezum. Sindsdien vinden alle uitbreidingen steeds aan de zuidoostkant van het dorp plaats. Het Wenplan Driezum sluit dan ook aan op de laatste uitbreiding aan de Freulestrjitte.

Op basis van deze punten is, mede gezien de zeer beperkte mogelijkheden voor inbreiding, het Wenplan als dorpsuitbreiding gekozen. Hierin speelt mee dat het Wenplan aansluit op eerdere dorpsuitbreidingen. Bovendien leent de planlocatie aan de zuidoostzijde van het dorp zich in tegenstelling tot andere locaties voor een ontwikkeling van enige omvang.

Het realiseren van het Wenplan maakt echter andere kleinere ontwikkelingen niet onmogelijk. Andere kleinschalige woningbouwontwikkelingen (inbreiding) zijn nog steeds voorstelbaar.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.5. Onduidelijkheid met betrekking tot de hoogteligging in relatie tot de afwatering

Indiener geeft aan Het bestemmingsplan met name de zuidelijke percelen onder Freulestrjitte 2 en 4 zijn dusdanig laag ligt (1,5 meter onder bestaand peil) dat dit grote afwatering - riolering problemen met zich meebrengt. Men heeft het over ophoging van de percelen maar hoe willen ze het met de bestaande percelen doen? De indiener heeft hierover geen informatie over gehad.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is bekend dat het plangebied lager ligt dan het aangrenzend bebouwd gebied van Driezum. Om die reden wordt de grond ter plaatse van de wegen en woonkavels in plangebied opgehoogd. Ook wordt er in de waterhuishoudkundige situatie rekening gehouden met de afwatering van het gebied en de afwatering van het aangrenzende percelen binnen het bestaand stedelijk gebied van Driezum.

Om dit punt in het bestemmingsplan te verduidelijken wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een notitie 'Drooglegging' gevoegd als (extra) bijlage bij de plantoelichting. In deze notitie is de hoogteligging in relatie met de drooglegging inzichtelijk gemaakt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot de volgende aanvullingen in het ontwerp-bestemmingsplan. In die zin dat een notitie 'Drooglegging' wordt gevoegd als bijlage bij de plantoelichting, waarin de beoogde ophoging en drooglegging inzichtelijk wordt gemaakt.

1.6. Onderhoud sloot achter Freulestrjitte 2 en 4

De sloot achter freulestrjitte 2 en 4 is een waterschapssloot. De indiener vraagt zich af hoe men bij deze sloot komt om deze schoon te houden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De sloot achter Freulestrjitte 2 en 4 is conform de legger van het Wetterskip Fryslân een secundaire watergang. Voor een dergelijke watergang geldt dat het gewoon en buitengewoon onderhoud een verantwoordelijkheid is van de aangrenzende eigenaren aan weerszijden van deze watergang. Er gelden zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie geen beperkingen om deze schouwwatergang van weerszijden te benaderen om deze te onderhouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.7. Andere fasering

De indiener adviseert om het plan op te splitsen in twee fasen (noord en zuid) zoals in de dorpskrant is aangegeven en de indiener geeft daarbij aan om eerst de 13 noordelijke percelen te ontwikkelen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uit dit onderdeel van de zienswijze komt onvoldoende naar voren wat de redenen zijn waarom de indiener deze fasering adviseert. In de planvorming is echter gekozen voor een fasering waarbij in de eerste fase 25 kavels worden gerealiseerd en in de tweede fase 15 kavels. In deze fasering worden de door de indiener genoemd 13 meest noordelijke percelen tezamen met de 12 meest zuidwestelijke percelen in de eerste fase uitgegeven. In de tweede fase volgen de resterende 15 kavels. In navolgende figuur is deze fasering weergegeven (waarbij de kavels van fase 2 rood zijn omlijnd).

Met deze fasering wordt op zorgvuldige wijze (in twee stappen) van het huidige dorp afgebouwd. Op die manier blijft (ook wanneer fase 2 niet tot ontwikkeling komt) sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze meerdere bewoners XXXXX

De indieners van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

2.1. De infrastructuur is onvoldoende voor de grote verkeerstoename.

De indieners geven aan dat de infrastructuur onvoldoende is voor de grote verkeerstoename.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de zienswijze wordt door de indieners niet gemotiveerd waarom de infrastructuur onvoldoende is of lijkt voor de verkeerstoename. De verkeerstoename als gevolg van deze planontwikkeling is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.12.1) berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

- Verkeersaantrekkende werking met betrekking tot de 30 vrijstaande woningen: 246 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
- Verkeersaantrekkende werking met betrekking tot de 10 tweekappers: 79 motorvoertuigbewegingen per etmaal

De totale verkeersaantrekkende werking van het totale plan (fase 1 en 2) komt vervolgens uit op 325 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Er wordt daarbij ingeschat dat circa 65% van deze verkeersbewegingen plaatsvindt via de Ophuystrawei en circa 35% via de Canterstrjitte/Tsjerkestrjitte. De genoemde wegen en andere wegen in dit deel van Driezum kunnen een dergelijke extra verkeersgeneratie probleemloos verwerken.

De wegen in het plangebied en aangrenzend aan het plangebied zijn erftoegangswegen (30 km/uur). Deze wegen hebben een maximale capaciteit van 4000 motorvoertuigen per etmaal. De te verwachten verkeersbewegingen (huidige aantal + verkeersaantrekkende werking) zijn slechts een fractie van deze maximale capaciteit. Om die reden is het weggenet geschikt te achten voor de berekende verkeerstoename.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2. Meer dan 500 autobewegingen is teveel

De indieners geven aan dat meer dan 500 autobewegingen per dag in een woonwijk met veel kinderen is onwenselijk is. Er is geen aansluiting op de ontsluitingsweg waardoor alle auto's door de Freulestrjitte gaan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft aan dat 500 autobewegingen teveel is voor dergelijke woonwijk. Echter in de verkeersparagraaf in de plantoelichting (paragraaf 4.12.1 is, op basis van CROW-kentallen, berekend dat er sprake is van een verkeerstoename van in totaal 325 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voorts is in deze paragraaf gemotiveerd dat het weggenet dat grenst aan het plangebied deze nieuwe verkeersgeneratie probleemloos kan verwerken. Zie ook de reactie onder 2.1 van deze reactienota.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.3. Er zijn andere locaties aangedragen

Indieners geven aan dat er andere locaties zijn voorgedragen waar nieuwbouw te realiseren is en de verkeerssituaties veiliger zijn. Maar ook waar een betere aansluiting is op het dorp, maar ideeën en plannen worden op geen enkele wijze gehoord of beoordeeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze genoemd onder 1.4 van deze Reactienota. Korthedshalve wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar paragraaf 1.4 van deze zienswijzennota.

2.4. Geen plan voor de verkeersveiligheid

Indiener geeft aan dat er geen plan is voor de verkeersveiligheid. De speeltuin in de straat wordt door de kinderen in het dorp druk bezocht. De kinderen moeten wijken voor het vele en langdurige bouw- en bestemmingsverkeer.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indieners geven aan dat er geen plan is voor de verkeersveiligheid. In de plantoelichting is voor het bestemmingsverkeer berekend dat er sprake is van een verkeersaantrekkende werking van 325 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het bestaande wegennet (erftoegangswegen) aangrenzend aan het plangebied kan deze verkeerstoename probleemloos verwerken. Een aanvullend onderzoek of plan voor de verkeersveiligheid is dan ook niet aan de orde.

Daarnaast geven indieners aan dat spelende kinderen (speeltuin) hinder zullen ondervinden van het bouwverkeer. In de bouw- en aanlegfase van het plan zal echter een tijdelijke bouwweg worden aangelegd die het plangebied direct verbindt met de Van Sytzamawei. Met deze tijdelijke bouwweg wordt overlast als gevolg van het middelzware en zware bouwverkeer voorkomen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.5. Tijdelijke bouwweg voorkomt gebruik Freulestrjitte niet, met mogelijke gevaren tot gevolg

De indieners geven aan dat aan de Van Sytzamawei een tijdelijke weg wordt aangelegd voor de bouwmaterialen, maar de busjes van de klusjesmannen gaan alsnog door de Freulestrjitte rijden. Mede door een onoverzichtelijk bocht én omdat de breedte van de straat uitnodigt tot sneller rijden dan toegestaan is, levert dit gevaarlijke situaties op.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indieners geven aan dat de aanleg van een tijdelijke bouwweg niet voorkomt dat o.a. werkbusjes gebruik gaan maken van de Freulestrjitte. Dit met mogelijke gevaren tot gevolg. De bouwweg wordt echter specifiek aangelegd voor het bouwverkeer. In elk geval zal het zware bouwverkeer zich via de tijdelijke bouwweg begeven van en naar het plangebied. Dit geldt in beginsel ook voor het lichte bouwverkeer (personenwagens en busjes). Deze zullen zoveel mogelijk worden aangemoedigd om gebruik te maken van de bouwweg. Desondanks is enige bouwverkeer door de bestaande wijk niet geheel te vermeiden. Echter personenauto's en werkbusjes zijn te vergelijken met het reguliere verkeer dat gebruikelijk is in de wijk. Dit is een acceptabele situatie.

Bovenal doet het nu voorliggend bestemmingsplan zelf geen uitspraak over de wijze waarop de bouwfase wordt vormgegeven. Het is bekend dat een bouwfase van een plan enige hinder / overlast kan veroorzaken. Gezien het feit dat een bouwweg is voorzien wordt significante hinder van bouwverkeer voorkomen. Voor de aanleg van de tijdelijke bouwweg zal een separate omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.6. Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen

Naar aanleiding van de voorgaande punten verzoeken de indieners de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar de opvatting van het college is in het bestemmingsplan (bestemmingsplantoelichting) voldoende gemotiveerd dat het plan voorziet in een actuele woningbehoefte. Ook wordt in de plantoelichting voldoende gemotiveerd dat er in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen omgevingsaspecten (waaronder verkeer) zorgen voor onevenredige belemmeringen. De door de indiener aangegeven punten vormen daarom geen belemmeringen om tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

3.1. Te optimistische voorstelling van zaken

Het ontwerpbestemmingsplan is zeer optimistisch geschreven over allerlei haalbaarheidsaspecten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners van de zienswijze geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan over allerlei haalbaarheidsaspecten zeer optimistisch is. Daarbij wordt door de indiener echter niet aangegeven welke onderdelen van ontwerpbestemmingsplan zeer optimistisch zijn geschreven.

In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de beleids- en haalbaarheidsaspecten beschreven op de daarvoor gebruikelijke wijze. Daarbij zijn de verschillende beleids- en haalbaarheidsaspecten op reële wijze inzichtelijk gemaakt en onderbouwd. Hierbij is naar opvatting van het college geen sprake van een (te) optimistische voorstelling van zaken.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.2. Verrijking ontwikkelaar

De indiener geeft aan dat door deze mogelijke bestemmingswijziging, de aanvrager zich financieel zal verrijken, maar maatschappelijk neemt de aanvrager wel 40.000m² agrarische landbouwgrond af.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan maakt de (mogelijke) verrijking van een ontwikkelaar geen onderdeel uit van de afweging. Ook is de mate waarin een ontwikkelaar zich (mogelijk) verrijkt niet planologisch relevant.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.3. Niet eens met verdwijnen landbouwgronden in relatie tot stikstofdossier

Indiener van de zienswijze geeft aan dat, gezien het actuele stikstofdossier, het er niet mee eens te zijn, dat zonder compensatie door de aanvragers van dit areaal agrarische landbouwgrond in onze gemeente er mag worden overgegaan tot deze ingrijpende bestemmingswijziging.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener lijkt in de zienswijze te suggereren dat (stikstof)compensatie benodigd is voor dit woningbouwplan. Echter, gezien de ligging en de omvang van het plan is een dergelijke compensatie niet aan de orde. Om dit inzichtelijk te maken is, in aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plan geen toename van stikstofdepositie op de Natura 2000 met zich meebrengt. Het stikstofdepositieonderzoek is gevoegd als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot het toevoegen van een stikstofdepositieonderzoek als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

3.4. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor lagere behoefte.

Indiener geeft aan dat men, gezien de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de nodige bezwaren hebben. Er zijn namelijk slechts een tweetal overleggen geweest met de omwonenden van 14 oktober 2021 en 23 mei 2022 en daar is de haalbaarheid van dit voorgenomen woonplan geheel op gebaseerd. Onze samenleving is echter na 23 mei 2022 in een complete verandering geraakt. Denk hierbij aan de hoge inflatiecijfers, stijgende hypotheekrente, energiecrises, asielbeleid en vooral een zeer groot tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het gevolg van al deze items is, dat de effecten op de woningmarkt nu al zichtbaar en merkbaar zijn. In de omliggende dorpen van Driezum geeft de Gemeente Noordoost Friesland zelf bouw kavels uit in de deelgemeente Ee en Westergeest en daarvan is de animo in de praktijk niet zoals die is voorgesteld als in dit voorliggende stuk. Het zou beter zijn dit onderzoek nog eens goed tegen het licht te houden, voordat wordt overgegaan tot deze ingrijpende bestemmingswijziging.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 3.1.3. van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan nieuwe woningen in Driezum. Hierbij is deels gebruik gemaakt van een (behoefte)onderbouwing 'Woonplan Driezum' dat is gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van deze onderbouwing 'Woonplan Driezum', de KAW-woningmarktanalyse (juli 2022) en een voor het plan verrichtte belangstellingsregistratie wordt in paragraaf 3.1.3. van de toelichting geconcludeerd dat er dat er tot ten minste 2035, een reële behoefte voor ongeveer 40 nieuwe

woningen ontstaat. Dit verdeeld over twee fasen van respectievelijk 25 en 15 uit te geven kavels. Hiermee is de behoefte aan woningen voldoende aannemelijk gemaakt.

De indiener schetst daarnaast dat de woningmarkt sinds mei 2022 erg is veranderd. Het is de gemeente bekend dat de woningmarkt aan verandering onderhevig is. Ondanks de tijdelijke terughoudendheid van kopers is de inschatting dat daarmee geen sprake is van het wegvallen van de woningbehoefte.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

4.1. Achtergronden van de keuze maximale goothoogte

De indiener geeft aan dat op grond van artikel 6.2 van de (bouw)regels behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan de maximale goothoogte van het hoofdgebouw op 3.5 meter is vastgesteld. De indiener vraagt zich af waarom de gemeente binnen haar eigen gemeentegrenzen bij uitbreidingsplannen verschillende maximale goothoogten hanteert. Als voorbeeld noemen wij het uitbreidingsplan Feanwalden - de Bosk. Daar is de maximale goothoogte op 5,5 meter vastgesteld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt op dat de gemeente Dantumadiel binnen verschillende bestemmingsplannen verschillende maximale goothoogten hanteert. De te hanteren goothoogte (en bouwhoogte) wordt echter per locatie / gebied gebaseerd op de gebiedskenmerken en de landschappelijke / stedenbouwkundige kwaliteiten.

In het geval van dit Wenplan is gekozen voor een maximale goothoogte van 3,5 meter, welke aansluit bij de gehanteerde maximale goothoogte in het aangrenzende buitengebied. Hiermee wordt een bouwwijze nagestreefd die aansluit bij het buitengebied en enigszins zorgt voor een 'zachte' overgang tussen bebouwd gebied en het open landelijk gebied ten zuiden / zuidoosten van het Wenplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2. Gehanteerde maximale goothoogte is te laag

De indiener merkt op dat de twee-onder-één-kapwoningen bij een goothoogte van 3,5 meter op een 11 meter brede kavel niet voldoende binnenruimte opleveren. Indieners wenst een twee-onder-één-kap woning bouwen met drie bouwlagen, binnen de gestelde maximale bouwhoogte van 9 meter. Hiervoor is een goothoogte van 5,5 meter noodzakelijk.

Ook brengt het veranderen van de goothoogte het nieuwe plan volgens indiener in cohesie met het reeds bestaande en aangrenzende plan aan de Freulestrjitte waarbij de goot zich voor het grootste gedeelte van de woningen op de eerste verdieping (plusminus 5,50 meter) bevindt.

Op dit moment is het wijzigen van de maximale goothoogte van het hoofdgebouw alleen mogelijk middels een omgevingsvergunning. De basis hiervoor ligt verankerd in artikel 6.4 onder b. Echter, waarom zouden we dit niet aan de voorkant regelen? Het indienen van een omgevingsvergunning kost de bouwers anders onnodig veel tijd en geld.

Na kennis genomen te hebben van bovenstaande argumenten verzoek ik de gemeenteraad dan ook om artikel 6.2 lid a onder 3 van de bouwregels als volgt te wijzigen:

'Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;'

Bovenstaande houdt automatisch in dat artikel 6.4 onder b geschrapt kan worden, waar de tekst als volgt luidt:

'bij een omgevingsvergunning afwijken van:

b. het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;'

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners merken op dat het realiseren van een twee-onder- één-kapwoning bij een goothoogte van 3,5 meter en een kavelbreedte van 11 meter onvoldoende binnenruimte opleveren. Ook lijkt een twee-onder- één-kapwoning in 3 woonlagen niet mogelijk.

Het college is van opvatting dat een twee-onder- één-kapwoning goed in te passen is binnen de gekozen planopzet van het Wenplan. De keuze voor een maximale goothoogte van 3,5 meter is enerzijds ingegeven door landschappelijke / stedenbouwkundige overwegingen (zie de reactie onder 4.2).

Anderzijds speelt mee dat de twee-onder- één-kapwoningen met name zijn bedoeld om het goedkope(re) en middendure koopsegment te bedienen. Vanuit dit optiek is het juist van belang dat in het plan twee-onder- één-kapwoningen worden gerealiseerd met maximaal een 'middelgrote' woningomvang. Hiermee worden de twee-onder- één-kapwoningen een aanvulling op de relatief grote kavels binnen het Wenplan. Met het oog op deze wenselijke diversiteit in het woningaanbod wil het college daarom vasthouden aan een maximale goothoogte van 3,5 meter.

Daarbij speelt mee dat, zoals de indiener al aangeeft, in het ontwerpbestemmingsplan een (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid is opgenomen waarmee de maximale goothoogte kan worden verhoogd tot maximaal 5,5 meter (artikel 6.4 onder b.). Hiermee blijft naar opvatting van de gemeente voldoende flexibiliteit over om in gevallen waar dat verantwoord is, een hogere goothoogte te hanteren. Deze afweging vindt plaats in de fase van de vergunningverlening.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.3. Resterende tweekappers naar voren halen naar fase 1

Gezien de ontzettend krappe woningmarkt, vooral voor starters, en het feit dat de interesse in twee-onder-één-kapwoningen groot is onder starters in onze gemeente, verzoeken we de gemeenteraad te kijken naar de mogelijkheden om de resterende twee-onder-éénkapwoningen van fase twee naar voren te halen en te integreren in fase 1.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent het geschetste beeld van de indiener; Er is inderdaad sprake van een flinke behoefte aan tweekappers. Het college is echter van opvatting dat het niet verstandig is om de geplande tweekappers 'over te hevelen' naar fase 1.

In stedenbouwkundig opzicht is namelijk gekozen voor een evenwichtige mix van vrijstaande woningen en tweekappers in zowel fase 1 als fase 2. Deze verdeling tussen vrijstaand en tweekappers correspondeert met de geïnventariseerde behoefte. Dit resulteert in 6 tweekappers in fase 1 en 4 tweekappers in fase 2. Het is daarom in beide fasen van belang om dit mix tussen vrijstaand en tweekappers aan te houden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

5.1. Van een echte omgevingsdialoog is geen sprake (geweest)

Indieners geven aan dat ze niet zozeer tegen het plan zelf is, maar moeite heeft het het gevoerde proces. Indieners geven aan dat de 'verplichte' omgevingsdialoog over een bouwplan goed klinkt, maar dit heeft geen zin als plannen al vastliggen. In dit geval is geen sprake geweest van een dialoog met de omgeving.

Indiener geeft daarbij het volgende aan:

De Dorps Ontwikkelings Maatschappij (DOM) heeft een actieplan gemaakt waar woningbouw onderdeel van is. Motivatie van de DOM om zich in te zetten voor onderhavig plan is dat, volgens de DOM, deze ondernemer de enige is die voldoende grond beschikbaar heeft om een plan van omvang te kunnen realiseren. DOM heeft ons eerder aangegeven dat 45 woningen minimaal noodzakelijk zijn om de leefbaarheid in het dorp te garanderen. Deze mening is niet getoetst aan die van de inwoners van het dorp.

Op de informatieavond in 2019 heeft de ondernemer het plan gepresenteerd. Er werd aangegeven dat er verschillende overleggen met de wethouder en ambtenaren plaats hadden gevonden. Deze waren positief verlopen. Het traject burgerparticipatie werd door ontwikkelaar als volgt voorgesteld: informatieavond, beschikbaar stellen vragenlijst voor belangstellenden naar een kavel, planontwikkeling met terugkoppeling aan belangstellenden en informeren van het dorp via dorpskrant. Dit betreffen vormen van informatievoorziening. Burgerparticipatie of een dialoog met het dorp ziet er heel anders uit.

Aan de ondernemer kan objectief onderzoek naar draagvlak niet overgelaten worden vanwege het eigen belang. Deze rol hoort thuis bij DOM, Dorpsbelang (DB) of gemeente.

Bij DOM en DB bleek geen ruimte voor een gesprek over nut en noodzaak van dit plan. Suggesties m.b.t. visie, omvang, type woningen, alternatieve locaties, fasering, verbinding met andere opgaven of andere initiatieven werden niet op prijs gesteld. Aangedragen ideeën, anders dan het 'Wenplan' waren niet bespreekbaar.

Het lid van het DB afgevaardigd in de DOM werpt zich op als een soort projectleider van de ontwikkelaar. Vragen en/of kritiek op het proces en plan zijn door de DOM de kop in gedrukt. De dialoog met het dorp is niet op gang gekomen.

Regelmatig hebben DOM en ondernemer aangegeven gezamenlijk in goed overleg met wethouder en ambtenaren te zijn. Het belang van de ondernemer lijkt bij DOM en gemeente te prevaleren boven dat van inwoners en omwonenden.

Op 29 april 2022 hebben wij in onze reactie op de concept Omgevingsvisie uw aandacht gevraagd voor de rol van een DOM en Dorpsbelang bij ontwikkelingen in een dorp. Hierbij hebben wij dit dossier als voorbeeld genoemd en uw aandacht willen vragen voor het feit dat er te makkelijk door gemeente vanuit gegaan wordt dat dergelijke instanties de mening en/of gevoelens van de samenleving verwoorden. Toetsing zou door de gemeente zou plaats moeten vinden.

Ondanks signalen is vanuit de gemeente geen hulp of ondersteuning geboden aan DOM, DB of inwoners om tot een goede dialoog te komen. Wij zouden het logisch vinden dat u vanuit uw verantwoordelijkheid hier alsnog actie op onderneemt.

Op 8 juni 2022 hebben wij de ontwikkelaar schriftelijk onze reactie op het plan gegeven. Daarna hebben we een jaar niets gehoord. Op 16 april j.l. hebben wij de gemeente gevraagd naar de stand van zaken. Het ontwerp bestemmingsplan bleek 2 dagen later geagendeerd voor het college. Dit kwam uit de lucht vallen.

Op 29 mei 2023 ontvingen wij als 'omwonende' een flyer/brief met daarop de nieuwste versie van het plan. Zoals de brief meldt, 'in goed onderling overleg met de gemeente' opgesteld. Op 25 april is het ontwerp door het college vastgesteld.

Er zijn drie inhoudelijk verschillende versies van flyers/brieven verspreid (belangstellenden, omwonenden, overige inwoners) wat de duidelijkheid van de informatie niet ten goede komt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft in dit onderdeel van de zienswijze aan dat er bij de totstandkoming van dit plan geen sprake is van een (goede) omgevingsdialoog. Allereerst wordt aangegeven dat het plan al van tevoren vastligt.

Allereerst is op de genoemde informatieavond in 2019 een plan gepresenteerd. De indieners beschijft een beeld waarbij tijdens deze avond hoofdzakelijk / uitsluitend sprake is geweest van informatievoorziening en geen sprake was van een dialoog met het dorp / omwonenden. Het college is van opvatting dat bij de informatieavonden weliswaar een 'pittige' dialoog heeft plaatsgevonden, maar dat er voldoende ruimte was voor dialoog.

Ook wordt aangegeven dat objectief onderzoek naar draagvlak niet over kan worden gelaten aan de ondernemer. De gemeente is van opvatting dat activiteiten die leiden tot het vergaren van voldoende draagvlak wel degelijk (mede) aan de ontwikkelende overgelaten kan en mag worden. Daarbij is en blijft uiteraard het gesprek/ dialoog met zowel de omgeving als de gemeente van belang.

Bij de omgevingsdialoog van dit Wenplan zijn de acties / onderzoeken voor het vergaren van draagvlak belegd de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM), in overleg met, gemeente en de ontwikkelaar. Bij de totstandkoming is naar inschatting van het college geen sprake van vooringenomenheid, of het volgen van eigen belang. De ontwikkelaar is in dit geval namelijk (net als omwonenden, DOM, en gemeente) gebaat bij een (maatschappelijk) gedragen planontwikkeling.

Naar opvatting van de indiener was bij de totstandkoming van het Wenplan geen ruimte voor o.a. aangedragen ideeën, alternatieven, etcetera. Naar opvatting van het college is afdoende aandacht geweest voor alternatieven. Zo is in het document 'Woonplan Driezum' uitvoerig stilgestaan bij de locatiestudie, waarbij meerdere alternatieve locaties in Driezum zijn beoordeeld. Al met al stelt het college vast dat er een voldoende brede omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Inbreiding voor uitbreiding – aangedragen alternatieve locatie

Indiener geeft aan dat een alternatieve locatie met potentie voor woningbouw door hen is aangedragen. Dit betreft een perceel grond ten zuiden van de Ophuystrawei. Deze grond is in eigendom van de indiener. Indiener heeft een extern adviseur in de arm genomen. Hij heeft de eerste week van mei 2023 een verzoek tot vooroverleg ingediend. Hierop is tot op heden (1 juni) niet gereageerd.

Oktober 2020 heeft de indiener een gesprek gehad met de DOM. Indiener heeft daarbij aangegeven ontwikkeling van deze locatie als alternatief voor (een deel van) het voorliggende plan te willen onderzoeken. Hier wou men op geen enkele wijze over in gesprek of aan mee werken. Men gaf aan dat ook de gemeente onze locatie als niet geschikt beoordeelde. Dit verbaasde ons. Door de DOM voelden wij ons, op zijn zachtst gezegd, niet serieus genomen.

In de onderbouwing van het 'Wenplan' wordt gesuggereerd dat de gemeente tegen ontwikkeling van onze locatie is omdat hier sprake zou zijn van een 'zichtlijn'. Daarnaast zou de grond archeologische waarde hebben in verband met het feit dat hier een boerderij heeft gestaan. Beide argumenten zijn niet onderzocht. Het is de vraag of deze aannames ontwikkelingen op deze grond in de weg zouden staan. Hierover zal het college eerst een besluit moeten nemen.

Ondernemer en DOM maken ondertussen gebruik van de situatie door als onderbouwing van het plan aan te geven dat er geen andere locaties dan die van de ondernemer geschikt zijn. Hier is geen sprake van onpartijdigheid en wij vinden de rol en houding van DOM hierin kwalijk.

In uw concept Omgevingsvisie wordt aangegeven dat u in kleine dorpen oplossingen prefereert die bij de aard en schaal van het dorp passen: kleinschalig. Kijken naar specifieke woonvormen. Zorgvuldig afwegen van vraag en aanbod met oog op de toekomst. Het huidige plan voldoet hier niet aan. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Onze grond is een inbreidinglocatie, het voorliggende plan een forse uitbreiding.

Wij hebben DB, DOM en gemeente laten weten dat wij bereid zijn om te praten over inzet van onze grond voor ontwikkeling van het dorp. Van dit aanbod is tot nu toe geen gebruik gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat door hen een alternatieve locatie voor (een deel van) het Wenplan is aangedragen. Er zijn gesprekken gevoerd met de DOM waarin door de DOM is aangegeven dat niet meegewerkt kon worden aan de door de indiener gewenste ontwikkeling. Ook zou de gemeente als de locatie als niet geschikt hebben beoordeeld.

De gemeente had ten tijde van het indienen van de ingediende zienswijze geen formeel verzoek ontvangen aangaande de gewenste ontwikkeling. Indiener geeft wel aan in gesprek te zijn geweest met de DOM over de mogelijkheden van de door hen aangedragen locatie.

Het college is van opvatting dat de mogelijke ontwikkeling van de kavel van de indiener los staat van het nu voorliggende plan. Het college stelt daarom voor de haalbaarheid / mogelijkheid van de door de indiener voorgedragen ontwikkeling separaat te beoordelen. Dit heeft verder geen relatie met het nu voorliggende bestemmingsplan.

Indiener geeft aan dat het Wenplan niet strookt met de concept – Omgevingsvisie van de gemeente Dantumadiel, waarin wordt aangegeven dat de gemeente in kleine dorpen oplossingen prefereert die bij de aard en schaal van het dorp passen: kleinschalig. Kijken naar specifieke woonvormen. Zorgvuldig afwegen van vraag en aanbod met oog op de toekomst.

Allereerst moet worden vermeld dat de aangehaalde Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld. Desondanks is de stelling juist dat ieder ruimtelijk plan zou moeten aansluiten bij de aard en schaal van het dorp. Een plan met in totaal 40 woningen (verdeeld over 2 fasen) is weliswaar van enige omvang, maar de planontwikkeling is wel gebaseerd op een onderbouwde behoefte. Hierbij speelt ook mee dat in dit Wenplan is gekozen voor een plan met enige omvang, aangezien in Driezum gedurende een decennium nauwelijks woninguitbreiding heeft plaatsgevonden. Daarbij wordt met het Wenplan maatwerk geleverd voor de lokale behoefte (welke uitgebreid is onderbouwd in het bestemmingsplan). De gemeente is daarmee van opvatting dat via maatwerk is aangetoond dat het Wenplan, ondanks de omvang, aansluit bij de aard, schaal en behoefte van het dorp.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Wel stelt de gemeente voor om separaat in gesprek te gaan over de door de indiener aangedragen ontwikkeling.

5.3. Een nadere onderbouwing van de belangstelling / behoefte is gewenst

In 2019 heeft een belangstellingstoets plaatsgevonden. Het aantal belangstellenden is vanaf 2019 tot 2023 vergelijkbaar. In 2019 was de ambitie van de ontwikkelaar om 36 woningen te realiseren, tussentijds opgewaardeerd naar 45 en uiteindelijk zijn dat er 40. Signalen vanuit gemeente/provincie waren in 2019 dat er maximaal ongeveer 20 woningen gerealiseerd konden worden. Dit lijkt ons meer

in verhouding tot het dorp en de uitgangspunten die u in uw concept omgevingsvisie hebt verwoord. Nu stemt u in met 40 woningen. Een forse toename van het oorspronkelijke aantal, terwijl de belangstelling niet navenant is toegenomen.

Integendeel: Starters vormen een belangrijke doelgroep. Voor deze groep wordt het steeds moeilijker om in een regulier plan een woning te kunnen bouwen. Alternatieven voor starters zijn niet onderzocht en niet in dit plan opgenomen. Het is dus de vraag hoeveel starters daadwerkelijk een kavel afnemen en een woning bouwen. Hiermee komt de motivatie van DB voor dit plan, nl ruimte bieden aan starters, op losse schroeven te staan.

Er is niet geïnventariseerd of oudere inwoners in het dorp willen blijven wonen en evt. op termijn belangstelling hebben voor een andere (levensloopbestendige) woning. Er is ook niet gekeken wat in de toekomst op basis hiervan mogelijk vrij komt aan woningen.

Het argument dat doorstroming ontstaat als huidige inwoners verhuizen houdt niet per definitie stand. Van de 7 woningen (5 onder de 3 ton) die de afgelopen periode te koop stonden in Driezum zijn er 4 verkocht aan gepensioneerden van buiten Friesland, 1 aan een stel uit de regio en 1 aan inwoners van Driezum. Opmerkelijk, gezien het feit dat uit de onderbouwing van het 'Wenplan' blijkt dat potentiële kopers met name uit de dorpen Driezum en Wâlterswâld zouden komen. Het verklaart wel het feit dat de ondernemer adverteert in het Reformatorisch Dagblad om zo potentiële kopers van buiten de regio te bereiken. Mocht deze doelgroep een substantieel deel uit gaan maken van de kopers, dan zal dit invloed hebben op (de leefbaarheid in) het dorp. Het is niet duidelijk wat het dorp hiervan vindt.

Als laatste vragen wij ons af in hoeverre vergelijkbare woningbouwplannen in de omgeving invloed hebben op de belangstelling voor dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener aangeeft ziet het college geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de behoefte. In paragraaf 3.1.3 is de behoefte voor nieuwe woningen in Driezum op namelijk reële wijze inzichtelijk is gemaakt.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

5.4. Voorstel voor een nadere fasering

Indiener stelt een nadere fasering voor om braakliggende kavels te voorkomen en ruimte te bieden voor onderzoek naar alternatieve locaties.

De ondernemer geeft aan met de bouw te starten als er 15 kavels verkocht zijn. Op basis hiervan zou een nadere fasering plaats kunnen vinden. Fase 1: 15 woningen, fase 2: 10 woningen en fase 3: 15 woningen. Tevens zou er een voorwaarde gesteld kunnen worden dat binnen x tijd gebouwd moet worden op de (verkochte) kavels, voordat een volgende fase ter hand genomen wordt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt een alternatieve fasering voor enerzijds om (langdurig) braakliggende kavels te voorkomen en anderzijds om alsnog ruimte te bieden voor alternatieve locaties. De nu gehanteerde fasering waarbij in fase 1 25 kavels en in fase 2 15 kavels worden gerealiseerd, is gekozen in overeenstemming met de geïnventariseerde behoefte aan kavels. Het is daarom niet aan de orde om tot een alternatieve fasering over te gaan.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

5.5. Fiets-/ wandelpad uitbreiden met ruiterpad

Indiener geeft aan content te zijn met de toevoeging van een wandel- fietspad naar 'de Bosk'. Hiermee wordt de recreatieve infrastructuur versterkt. Indiener stelt voor dit pad uit te breiden met een ruiter-/menpad. Aanwinst voor ruiters uit de omgeving. Biedt tevens mogelijkheden voor een veilige route tijdens de Marathon van de Paardendagen (ontlasting Van Sytzamawei). Een dergelijke uitbreiding past bij de ambitie van de gemeente om te komen tot een aansluitend men- en ruiter routenetwerk.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De aanleg van een wandelpad ten oosten van het plangebied ligt buiten het plangebied en maakt juridische-planologisch gezien geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit wandelpad zal parallel aan de realisatie van het Wenplan worden gerealiseerd op agrarische gronden. Op deze gronden is een wandelpad reeds toegestaan, waardoor het wandelpad niet hoeft te worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om een wandelpad. Het is namelijk niet de bedoeling om fietsers-/mountainbikers toe te laten op deze padenstructuur, om zo de wandelaar een 'rustig dorpsommetje' te laten maken. Het is daarom niet aan de orden om het wandelpad uit te breiden met een fietspad en of ruiterpad.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.6. Zorgen over het uitzicht

De indieners geven aan dat ze hun woning hebben gekocht vanwege het uitzicht. Dit uitzicht wordt door dit plan ontnomen. Wij zouden graag zien dat het oorspronkelijke idee om Driezum aan de oostkant uit te breiden gevolgd wordt. Hier zou met de bouw van de eerste 15 woningen gestart kunnen worden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college kan zich voorstellen dat de indiener de huidige woning heeft gekocht (mede) vanwege het uitzicht. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal het uitzicht in enige mate worden beperkt, maar niet volledig worden weggenomen.

Het college is van opvatting dat, ondanks het feit dat het uitzicht in enige mate wordt weggenomen, er sprake is van een goede ruimtelijke situatie. De afstand tussen de woning van de indiener en de dichtstbijzijnde woningen van het Wenplan is ruimschoots meer dan 100 meter, waardoor er nog voldoende ruimte, lucht en privacy gewaarborgd blijft. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke situatie. Mede hierdoor is er geen aanleiding om Driezum meer naar het oosten uit te breiden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.7. Zorgen over de aanleghoogte van het plan in relatie tot riolering en water

De indieners geven aan dat het agrarisch perceel, dan bij de indieners in bezit is, geheel omsloten wordt door fors hoger gelegen bebouwing, waarmee de kans aanwezig is dat het een 'water gat' wordt.

Indiener vraagt zich af hoe de riolering van dit plan aangesloten wordt op de bestaande riolering. Dit in verband met het aanzienlijke hoogteverschil tussen huidige bebouwing en nieuwbouw. Ook bij aanleg riolering in het zuidelijk deel van de Singel bleek het hoogteverschil problematisch. Indiender vraagt zich af of de gemeente kan garanderen dat zij in dit kader geen nadelige gevolgen ondervinden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt vast dat de ter plaatse van bestaande bebouwing aan de Freulestrjitte en omgeving en ter plaatse van het Wenplan sprake zal zijn van opgehoogde gronden. De agrarische gronden van de indiener komen daardoor, zoals de indiener terecht stelt, relatieve lager te liggen dan de omliggende (opgehoogde) gronden.

Het watersysteem rondom het perceel van indiener blijft echter intact waardoor de afvoer van water ook in de toekomst is geborgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.8. Zorgen over onderhoud watergang

Tussen ons perceel en het nieuwbouwplan (kavels 23, 24 en 25) ligt een sloot die onderhouden moet worden. Het gaat hier om de afwatering van Driezum. In de praktijk (bv plan Hoeksterlaan, Dokter Olijslagerstrjitte) blijkt dat kopers van percelen bijgebouwen op de grens van de grond, tegen de sloot aan, zetten. Dit maakt onderhoud aan de sloot vanuit de nieuwbouw onmogelijk.

Om gedoe hierover te voorkomen stellen wij voor om aan de kant van het plan een onderhoudsstrook aan te leggen. Mogelijk in combinatie met een groenstrook en/of wandelpad.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De in de zienswijze genoemde watergang betreft zowel in de huidige als toekomstige situatie een schouwsloot die door eigenaren aan weerszijden van de watergang onderhouden dienen te worden. Aan de zijde van het plangebied zullen de gronden in de beoogde situatie in eigendom komen van de nieuwe eigen/bewoner van de kavel (achterste deel). Aan de noordzijde van de kavel zullen de gemeente (voorzijde) en de aangrenzende particuliere eigenaar (achterste) in de beoogde situatie verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Aan beide zijden ziet het college geen overwegende bezwaren om gronden tot aan de watergang uit te geven.

Aangezien aan de straatzijde een groenvoorziening, met trafo, wordt beoogd, zal alhier de trafo anders worden gepositioneerd, waardoor langs de trafo de watergang iets beter benaderbaar zal zijn. Ook is de bouwvlak op de kavel ten zuiden van deze watergang iets naar het zuiden verschoven, waardoor meer ruimte ontstaat voor onderhoud van de watergang.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat het bouwvlak van de woning te zuiden van deze watergang in zuidelijke richting wordt verschoven.

5.9. Verkeer

Indiener stelt voor om een ontsluiting op de van Sytzaamawei te realiseren. Daarmee wordt de verkeersdruk op de Ophuystrawei voorkomen. De tijdelijke bouw weg volgt dit tracé ook. Maak van de tijdelijke een permanente situatie.

Ander alternatief zou ontsluiting via ons perceel zijn waarbij de nauwe bochten in de Freulestrjitte (ter hoogte nummers 1 en 2) ontlast worden. Grotere (vracht)wagens kunnen deze bochten niet of nauwelijks halen. De voorgestelde toegangsweg naast nr 4 kan afgewaardeerd worden naar een fiets/wandelpad, of mogelijk vervallen. Dit alternatief voorkomt de verkeersdruk op de Ophuystrawei niet.

In de onderbouwing wordt gesteld dat de Ophuystrawei een 'brede' weg is die de toename van het aantal verkeersbewegingen (65% van het verkeer uit het plan) makkelijk kan hebben. Er zouden geen gevaarlijke situaties door de toename van verkeer ontstaan.

De situatie op de kruising Ophuystrawei/Singel is reeds onveilig. De woning Ophuystrawei nr.14 ontnemt zicht op verkeer van rechts. Naast 'luke' auto's en werkbussen komen uit deze richting regelmatig landbouwvoertuigen. Er vinden vaak bijna-ongelukken plaats. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal de situatie nog onveiliger maken.

Auto's kunnen elkaar niet passeren als auto's geparkeerd staan of sprake is van laden/lossen (bv pakketdiensten). Op het moment dat er grotere wagens (bv vuilniswagen) in de straat staan, moet omgereden worden. In onze optiek klopt de stelling dat de Ophuystrawei een 'brede' weg is die de toename van verkeer makkelijk kan hebben, niet.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener stelt voor om de (tijdelijke) bouwweg naar de Van Sytzamawei om te zetten naar definitieve ontsluiting van het Wenplan. Dit ter voorkoming van een toename in de verkeersdruk op de wegen ten westen van het plangebied van het Wenplan.

Met de aanleg van de bouwweg wordt voorkomen dat in de bouwfase onevenredige hinder van zwaar bouwverkeer ontstaat voor de bewoners aan de zuidoostzijde van Driezum. Er is echter geen aanleiding om deze bouwweg als definitieve ontsluiting te gaan gebruiken. In de verkeerparagraaf van de toelichting is immers aangegeven dat de verkeersgeneratie van het Wenplan (maximaal) circa 325 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Deze extra verkeersgeneratie is probleemloos door de wegen ten westen / noordwesten van het plangebied te verwerken. Om die reden is er in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding om een extra ontsluitingsweg richting de Van Sytzamawei te realiseren.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.10. Plan zoals nu voorligt niet vaststellen

Gelet op voorgaande verzoeken wij u aan de realisatie van het plan zoals het nu voorligt géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar de opvatting van het college is in de bestemmingsplantoelichting voldoende gemotiveerd dat het plan voorziet in een actuele woningbehoefte. Ook wordt in de plantoelichting voldoende gemotiveerd dat er in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen omgevingsaspecten (waaronder verkeer) zorgen voor onevenredige belemmeringen. De door de indiener aangegeven punten vormen daarom geen belemmering om tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

6.1. Waardevermindering woning

De indieners geven aan dat sprake is van waardevermindering van hun woning als gevolg van het bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De (mogelijke) waardevermindering van belendende woningen (en/of andere eigendommen) maakt geen onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan.

Het staat de indiener echter vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit verzoek kan worden gedaan vanaf het moment dat een bestemmingsplan (onherroepelijk) is vastgesteld, tot uiterlijk 5 jaar na dat moment.

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is de waardevermindering en de hoogte van de eventuele planschade niet (planologisch) relevant.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2. Verkeerssituatie en geluidsoverlast

De indieners geven aan dat met het aanleggen van een weg naast hun perceel er een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie wordt gecreëerd. Ook vrezen de indieners geluidsoverlast gezien het aantal verkeersbewegingen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naast de woning van de indieners wordt een nieuwe weg aangesloten op de Freulestrjitte. Deze nieuwe aansluiting (driesprong) wordt zodanig vormgegeven dat een overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat. Gezien de ruimtelijke situatie ter plaatse en de berekende verkeersaantrekkende weking op dit punt (circa 65% van 325 = 211 verkeersbewegingen per etmaal) is sprake van een goede en veilige verkeerssituatie.

Ten aanzien van mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer, moet worden opgemerkt dat het hier gaat om een 30 km/uur weg. Op basis van de Wet geluidhinder hoeft de aanleg van nieuwe 30km/uur wegen niet te worden onderworpen aan akoestisch onderzoek. Wel moet worden voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Van een dergelijke goede ruimtelijke ordening is hier sprake aangezien de huidige verkeersdruk ter plaatse, aangevuld met de verkeersgeneratie, zeer beperkt is. Verkeer in de Freulestrjitte zal zowel in de huidige als beoogde situatie 'hoorbaar', maar er is gezien de verkeersaantallen geen sprake van een overlast. Er blijft daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3. Plan is te groot

De indieners geven aan dat het plan een te groot plan is voor de omvang van dit dorp.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 3.1.3. van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan nieuwe woningen in Driezum. Hierbij is deels gebruik gemaakt van een (behoefte)onderbouwing 'Woonplan Driezum' dat is gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van deze onderbouwing 'Woonplan Driezum', de KAW-woningmarktanalyse (juli 2022) en een voor het plan verichtte belangstellingsregistratie wordt in paragraaf 3.1.3. van de toelichting geconcludeerd dat er tot ten minste 2035, een reële behoefte voor ongeveer 40 nieuwe woningen ontstaat. Dit verdeeld over twee fasen van respectievelijk 25 en 15 uit te geven kavels. Hiermee is de behoefte aan woningen voldoende aannemelijk gemaakt en wordt maatwerk geleverd voor de woningbehoefte van het dorp.

Gezien dit maatwerk en onderbouwing daarvan is het plan passend te achten bij de maat, schaal en omvang van het dorp. In onze opvatting is het plan daarmee, in tegenstelling tot wat de indiener aangeeft, niet te groot voor het dorp.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.4. Plan heeft grote gevolgen voor biodiversiteit, luchtkwaliteit en welzijn

De indieners geven aan dat het bouwen van woningen in een coulisselandschap grote gevolgen voor de biodiversiteit, de luchtkwaliteit en het welzijn van de lokale bevolking.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten aanzien van luchtkwaliteit is in paragraaf 4.9 van de toelichting gemotiveerd dat het Wenplan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een van deze voorbeelden is:

- *woningen: woningbouwontwikkeling tot maximaal 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen;*

In geval van het Wenplan gaat het om 40 woningen met twee ontsluitingswegen. Om die reden hoort het plan duidelijk tot de gevallen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van biodiversiteit geldt dat het plangebied in de huidige situatie een agrarisch gebied betreft met sloten/greppels en houtsingels. Voor het inzicht in de natuurwaarden (biodiversiteit) is een ecologisch onderzoek en vervolgonderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het plan geen onevenredig nadelige effecten heeft voor de ter plaatse aanwezige natuurwaarden.

Bovendien worden in het plan de houtsingels zoveel als mogelijk behouden en wordt groen en water toegevoegd. De ontwikkeling heeft daarmee geen significante effecten op de biodiversiteit.

Ten aanzien van welzijn van lokale bevolking is door de indiener niet concreet gemaakt wat de (negatieve) gevolgen voor het welzijn van de lokale bevolking zijn. In de toelichting is in brede zin verantwoord gemotiveerd dat het plan de 'woon – en leefkwaliteit van de nabij omgeving niet nadelig beïnvloedt. Toevoeging van woningen in een kern als Driezum heeft in de opvatting van het college vooral ook positieve effecten op het welzijn van de lokale bevolking; Nieuwe woningen (nieuwe aanwas) zorgt in algemene zin voor een extra impuls voor scholen en verenigingen in het dorp. Van een nadelig effect op het welzijn van de lokale bevolking is daarom geen sprake.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.5. Te weinig starterswoningen

De indieners geven aan dat starterswoningen zijn niet of nauwelijks aan de orde in dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De typering van de woningen in het Wenplan is hoofdzakelijk gebaseerd op de inventarisatie van de belangstelling. Hieruit is naar voren gekomen dat hoofdzakelijk behoefte is aan vrije kavels en tweekappers. Op basis hiervan is het plan verder uitgewerkt. Gezien de beoogde, relatief lage, kavelprijzen zijn de kavels toegankelijk voor starters op de woningmarkt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.6. Alternatieve locatiekeuze

De indieners geven aan dat er mogelijk alternatieve locaties zijn om een Wenplan te realiseren:
Alternatief voor het Wenplan Driezum:

- Inbreiding van woningen in het dorp nader onderzoeken.
- Starterswoningen bouwen op de grond van voetbalvereniging v.v. VIOD.
- Een wenplan aanleggen in het gebied Achterwei / Kolkenloane Driesum.
- Een wenplan aanleggen aan de Sanharst, Driezum.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners geven enkele alternatieven aan om een Wenplan te realiseren. Per punt wordt hieronder een reactie gegeven:

- Inbreiding van woningen in het dorp nader onderzoeken.

In het kader van de totstandkoming van dit Wenplan zijn vooraf de mogelijkheden voor inbreiding in het dorp onderzocht. Het document 'Woonplan Driezum' is daartoe gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. In dit document wordt uitgebreid verwoord dat er slechts (zeer) beperkte ruimte in Driezum is om in te breiden. Dit laat niet weg dat, aanvullend op het Wenplan, in de toekomst kleine inbreidingen in het dorp voorstelbaar zijn / blijven.

- Starterswoningen bouwen op de grond van voetbalvereniging v.v. VIOD.

Realisatie van woningen ter plaatse van het sportterrein is geen reële optie. De locatie is hoofdzakelijk in gebruik door de voetbalvereniging. Bouwen op deze locatie betekent dat een alternatieve locatie gezocht moet worden voor de sportvelden. Een alternatieve locatie is niet voorhanden.

- Een wenplan aanleggen in het gebied Achterwei / Kolkenloane Driezum.

In basis gelden voor dit gebied gelijkende gebiedskenmerken als voor het plangebied van het Wenplan. Echter het gebied Achterwei / Kolkenloane wordt deels begrensd door bedrijfslocaties. Tevens is het grondeigendom in dit gebied gefragmenteerd. Om die reden is een woningbouw aan de noordwestkant van Driezum geen reële optie.

- Een wenplan aanleggen aan de Sanharst, Driesum.

De locatie Sanharst ligt voor een dorpsuitbreiding te ver van de dorpskern van Driezum. Met het oog op een 'compacte' dorpsuitbreiding is een locatie aan de Sanharst geen reële optie voor een woningbouwplan. Ook is het grondeigendom aan de Sanharst gefragmenteerd en ligt de locatie tevens op het grondgebied van de kern Wäterswäld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

7.1. Proces, participatie en informatie: Er is geen goed proces gevoerd. Indiener stelt dat er bij de totstandkoming van dit plan geen goed proces is gevoerd. Zo is er bijvoorbeeld geen behoeftepeiling onder inwoners van Driezum uitgevoerd. Daarom sluit het plan ook niet goed aan op de behoeften naar goedkoop wonen. Ook zijn er geen sociale huurwoningen in het plan opgenomen en wordt onder een staterswoning een twee onder één kap woning verstaan, die voor reguliere starters niet te betalen is.

Er wordt in het plan gemeld dat het plan gedragen wordt door het dorp. Zonder daar nuances bij te plaatsen is dat onjuist.

In het plan wordt melding gemaakt van 'meitinkersjûnen'. Op 22 september 2021 hebben wij zo'n avond bijgewoond. De manier waarop een inbrenger van een kritisch geluid het woord ontnomen werd en de manier waarop zij bejegend werd was naar onze mening stuitend onfatsoenlijk en ontnam alle hoop dat een daadwerkelijke dialoog mogelijk zou zijn.

Dat het plan de verhoudingen in het dorp geen goed heeft gedaan blijkt uit de melding dat er een doodsb bedreiging aan de grondeigenaar zou zijn gedaan en de daaropvolgende beschuldigingen richting tegenstanders van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de aanloop van dit bestemmingsplan is een uitgebreid proces gevolgd inzake de locatieafweging, behoefteonderbouwing en opzet van het plan. Dit is deels gebeurd via een reeks aan meitinkersjûnen (meedenkersavonden) en informatieavonden met het dorp. Het college is van opvatting dat op deze avonden sprake is geweest van een dialoog, waarbij 'pittig' is gediscussieerd over de plannen. Het college is van opvatting dat bij deze dialoog de voors en tegens van de planvorming wel degelijk op heldere wijze zijn uitgewisseld.

In het kader van de planvoorbereiding geven de ontwikkelaars in paragraaf 7.2 van de toelichting aan dat de D.O.M. overleg heeft gevoerd via informatieavonden, schriftelijke en mondelinge communicatie met omwonenden. Op basis van deze acties kan worden geconcludeerd dat het plan ten dele wordt gedragen door de inwoners van Driezum. In paragraaf 7.2 wordt dan ook aangegeven:

Geconcludeerd kan worden dat het wenplan Driezum, gelet het groot aantal belangstellenden voor een bouwkegel, wordt gedragen door het dorp. Daarnaast kan de (fysieke) opzet van plan op goedkeuring rekenen van de omwonenden.

In dit tekstfragment wordt aangegeven dat het plan wordt gedragen door het dorp. Gedragen wil zeggen dat er voldoende draagvlak is of lijkt. Dit betekent niet dat eenieder goedkeuring geeft aan de plannen. De opmerking dat het plan op goedkeuring kan rekenen van de omwonenden is echter niet geheel juist. Daarom wordt de genoemde tekst toelichting gewijzigd in:

Geconcludeerd kan worden dat het Wenplan Driezum, gelet het groot aantal belangstellenden voor een bouwkegel, in algemene zin wordt gedragen door het dorp. Daarnaast kan de (fysieke) opzet van plan op gedeeltelijke instemming rekenen van de omwonenden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de tekst in paragraaf 7.2 van de plantoelichting, zoals hierboven is aangegeven.

7.2. Omvang plan en behoefte

De omvang van het plan en het type woningen sluit volgens de indiener niet aan bij de behoefte in het dorp.

a. De omvang van het plan staat niet verhouding tot het dorp Driezum. Het gaat om een plan van 40 woningen, waarbij in Driesum nog geen 800 mensen wonen. Dat de ontwikkelaar dit zelf ook wel ook inziet blijkt uit de advertentie in het reformatisch dagblad.

b. Daarbij is het een eenzijdig plan met enkel vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. Met de huidige bouwprijzen zijn deze onbetaalbaar voor starters. Gelet op de sociale samenstelling van het dorp is er behoefte aan sociale huurwoningen, rijtjeswoningen en alternatieve woonvormen. Waar het andere gemeenten en dorpen recentelijk wel lukt echte starterswoningen op de markt te brengen is dat hier niet het geval.

Met dit plan wordt een gevarieerde ontwikkeling van Driezum, aansluitend bij de verschillende behoeften, onmogelijk gemaakt. Advies is daarom het plan, op basis van het gevoerde participatieproces (zie punt 1.) te herzien en te komen tot een plan dat aansluit op de behoeften van het dorp

Reactie college van burgemeester en wethouders

De basis van dit Wenplan wordt gevormd door een concrete inventarisatie van de behoefte. Hieruit is, zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting, naar voren gekomen dat er een reële behoefte is om tot 2035 ongeveer 40 nieuwe woningen te realiseren in Driezum. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting.

Indiener geeft aan dat een eenzijdig plan wordt gepresenteerd met enkele vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen zijn in de huidige markt volgens indiener onbetaalbaar voor starters. Om die reden zou het plan volgens indieners herzien moeten worden.

Het plan is echter gebaseerd op een concrete behoefteinventarisatie voor de kern Driezum. In onze ogen is daarmee 'maatwerk' geleverd voor de plaatselijke woningbouwbehoefte. Uit de behoefteinventarisatie kwam, in tegenstelling tot wat de indiener aangeeft, naar voren dat bovenal behoefte is aan vrijstaande kavels en tweekappers. Op de concrete behoefte (maatwerk) is het nu voorliggende plan afgestemd. Daarmee sluit het plan in de ogen van het college aan op de aard, maat en schaal van het dorp Driezum.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.3. Hoogte, cultuurhistorisch landschap en riolering

In het plan is naar opvatting van de indiener onvoldoende rekening gehouden met de hoogteverschillen in Driezum. De dorpen Rinsumageest, Damwald, Walterswald en Driezum zijn op een zandrug gelegen.

Als gevolg daarvan loopt het landschap ten opzichte van het centrum van Driezum zuidwaarts af. Bij de aanleg van de bouwterreinen op het zuidelijke deel van de Freulestrjitte enkele jaren geleden moesten destijds al enorme ophogingen plaatsvinden. Dat zal voor de aanleg van het nieuwe plan nog grotere, haast surrealistisch vormen aannemen.

Los van de kosten die dat met zich meebrengt zal dat ten koste gaan van het cultuurhistorisch landschap én van de huidige inwoners van Driezum aan de lager gelegen zuidelijke gebieden, qua zichtlijnen, ecologie en waterafvoer.

De woningen uit het woonplan zullen op hoogte moeten worden gebracht om op de riolering aan te kunnen sluiten. Cultuurhistorisch zal de historische zandrug ontsierd worden door een kunstmatige uitstulping voor het nieuwe plan om de woningen op hoogte te krijgen.

Vanwege het hoogteverschil naar het zuiden konden de woningen aan de Singel ter hoogte van nummer 13 t/m 17 niet op normale wijze, maar enkel met drukriolering op het huidige rioleringsnetwerk worden aangesloten. Bij het nieuwe woonplan zou de riolering ter hoogte van Singel 13 ai boven het wegdek uitkomen. Het voorliggende plan gaat nog zuidelijker dan Singel 17.

In het plan wordt amper of niet over de hoogteverschillen gesproken. Daarom is naar ons idee ook op het gebied van waterafvoer en wateroverlast voor bestaande aangrenzende woningen onvoldoende rekening gehouden.

In het plan zijn wel passages opgenomen over waterafvoer, cultuurhistorie en ecologie, echter zonder rekening te houden met de noodzakelijke ophoging.

Wij vragen daarvoor nader onderzoek te doen naar de consequenties van het op hoogte brengen van de grond voor het woonplan.

Dit zowel voor:

- Het cultuurhistorisch landschap;
- De ecologische consequenties;
- De gevolgen voor waterafvoer;
- De consequenties op de belasting van het dorp voor het bouwrijp maken (transport).

Een ophoging van het nieuwe plan brengt overlast met zich mee voor de woningen aan de zuidelijke Singel. Deze komen in een dal te liggen ten opzichte van het nieuwe plan. Het ligt ons dan ook een goede suggestie om in elk geval alle woningen uit het plan zuidelijker dan Singel 11a te schrappen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat er oogenschijnlijk geen rekening wordt gehouden met de hoogteligging. In de planvorming is echter wel degelijk rekening gehouden met de hoogteligging van het gebied. Bij de planontwikkeling zal het plangebied daarom (deels) worden opgehoogd. Er zal daarom geen sprake zijn van een abrupte hoogteovergang op de grens van het plangebied met het huidige dorpsgebied van Driezum.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is echter geen toelichting gegeven op de beoogde ophoging. Om die reden is een notitie 'Drooglegging' opgesteld waarin wordt beschreven hoe met de ophoging van het plangebied wordt omgegaan in relatie tot de waterhuishouding, ontwatering en drooglegging. Deze notitie wordt gevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieruit komt naar voren dat voldoende rekening is gehouden met de hoogteligging van het plangebied. De waterhuishouding wordt aangepast door aanleg van nieuwe watergangen, waardoor de afwatering van het plangebied, alsook de afwatering van de bestaande woonwijk afdoende geborgd is.

Ophoging van het plangebied zorgt voor transportbewegingen in de aanlegfase. Door de aanleg van een tijdelijke bouwweg wordt hinder/overlast als gevolg van bouwverkeer zoveel mogelijk voorkomen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. In die zin dat een deel van deze zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van een notitie 'Drooglegging', waarin wordt omschreven hoe rekening is gehouden met de hoogteligging en afwatering van het plangebied.

7.4. Verkeer

Het plan leidt tot een toename van verkeersbewegingen, waarbij volgens het plan twee-derde via de Ophuijstrawei naar de Foarwei zal lopen. Gelet op de nu al vele gevaarlijke situaties op het kruispunt Ophuijstrawei-Singel zal het Wenplan tot meer gevaarlijke situaties leiden.

Gemeld is dat voor de aanleg van het gebied mogelijk gebruik gemaakt wordt van een lijdelijke oostelijke ontsluiting naar de Van Sytzamawei. Wellicht kan een permanente (in plaats van lijdelijke) ontsluiting verlichting bieden voor de verkeersproblematiek die het plan met zich meebrengt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners geven aan dat de hoek Ophuystrawei / Singel sprake zal zijn van meer gevaarlijke situaties. Deze kruising voldoet echter in de huidige situatie aan de vereisten van een verkeersveilige situatie. Tevens zijn in het recente verleden geen meldingen gedaan van gevaarlijke situatie/ongelukken op de genoemde kruising.

Met inbegrip van het planvoornemen zijn de genoemde straten en kruising nog steeds geschikt om het verkeer veilig te verwerken.

Indiener geeft daarnaast aan dat de tijdelijke bouwweg gebruikt kan worden als definitieve ontsluiting van het Wenplan. Voor een goede en veilige verkeersafwikkeling zijn er twee punten alwaar vanuit het plangebied kan worden aangesloten op het bestaande wegennet. Deze punten liggen aan de noord- en westzijde van het plangebied, alwaar aangesloten wordt op de Freulestrjitte. Hier is sprake van een verkeersveilige aansluiting. Dit maakt dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen noodzaak is voor het zoeken naar een alternatieve ontsluiting op de Van Sytzamawei.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.5. Verzoek tot heroverweging

Gelet op eerdergenoemde punten is het Wenplan Driezum voor verbetering vatbaar. Belangrijkste drijfveren voor het plan lijken de beschikbaarheid van grond en de financiële opbrengsten voor grondeigenaar en ontwikkelaar. Op zich legitieme drijfveren, maar niet een garantie dat daarmee de beste keuzes voor de ontwikkeling van Driezum gemaakt worden.

Daarvoor is een gemeente nodig die een actieve rol pakt om inwoners goed te informeren, mogelijkheden tot participatie biedt en zich inspant om alle belangen in de ontwikkeling van het dorp mee laat wegen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar opvatting van het college is de totstandkoming van het Wenplan een resultaat van een uitgebreid voorbereidingsproces, waarbij de locatiefweging, omvang en opzet van het Wenplan meerdere malen met het dorp is besproken. Bij deze ruimtelijke afweging zijn (mogelijke) financiële opbrengsten voor grondeigenaar en ontwikkelaar geen onderdeel van de afweging geweest.

Het college heeft er bij de totstandkoming van het Wenplan voor gekozen om de participatie met de omgeving te laten verlopen via de Dorpsontwikkelingsmaatschap Driezum (DOM Driezum). Deze keuze is met name ingegeven door de behoefte om een dergelijke ontwikkeling 'van onderop' vanuit het dorp vorm te geven.

Inherent aan deze keuze is een gemeente die iets minder op de voorgrond treedt dan gebruikelijk. Dit is een bewuste keuze vooraf om een ontwikkeling 'van onderop' de ruimte te geven. Het participatieproces is (ondanks de corona-periode) uitgebreid gedaan, waarbij alle voors en tegens van het Wenplan afdoende zijn besproken. Mede om deze reden is er voor het college geen aanleiding om het plan te heroverwegen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8. Zienswijze bewoner XXXXX, mede namens meerdere dorpsbewoners

8.1. Complimenten voor het plan

De indieners geven aan dat, in tegenstelling tot wat waarschijnlijk gebruikelijk is, zij de gemeente middels een zienswijze willen complimenteren met dit prachtig plan. Driezum is al jaren verstoken van nieuwe woningen. Zowel de jeugd als ouderen trekken weg uit het dorp. Wij willen graag in dit mooie dorp blijven wonen of terugkeren en die kans doet zich nu eindelijk voor.

Vanzelfsprekend zullen de direct omwonenden minder positief zijn met deze ontwikkeling. Maar ook zij wonen in een uitbreidingsplan (Freulestrjitte) die ongeveer 15 jaar geleden ook ten kosten ging van het woongenot van anderen. Wij spreken dan ook de wens uit dat u het algemeen belang laat prevaleren boven het individuele belang.

Een groot aantal van de ondertekenaars van dit schrijven hebben bij de DOM Dream & Dwaan hun interesse kenbaar gemaakt voor een bouwkael. Maar onder degenen die adhesie betuigen voor het Wenplan Driezum zijn ook dorpsbewoners die vinden dat nieuwe woningen een impuls geeft aan de leefbaarheid. Denk hierbij hierbij aan de verenigingen, kerken en andere maatschappelijk instellingen. 'Bouwe blinder' lezen we in de krant m.b.t. woningen in onze mooie gemeente. Het is nu de kans om de daad bij het woord te voegen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De gemeente neemt kennis van deze ingebrachte zienswijze met complimenten. Uit deze zienswijze komt naar voren dat het plan wordt gedragen door in elk geval een deel van de bewoners van Driezum en dat er sprake is van een aantoonbare behoefte voor nieuwe woningen in Driezum.

Tevens is de in de zienswijze benoemde impuls voor de leefbaarheid een van drijfveren om in de kern Driezum woningen toe te voegen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk te verklaren en neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan. De zienswijze leidt echter niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

9.1. Verkeersveiligheid

De indieners geven aan dat uit de dagelijkse praktijk blijkt dat er nu al vaak onveilige situaties zijn in de onoverzichtelijke bocht Freulestrjitte / Master Hofstrastrjitte. In het Wenplan staat dat er na deze bocht nog een ontsluiting van een weg en een wandelpad komt. Dit zal nog meer onveilige situaties met zich meebrengen en ik vrees dan ook voor ongelukken. Tevens wordt er een tijdelijke weg aangelegd voor het bouwverkeer om zo onze straten te verlichten. Het is veel veiliger om deze weg definitief aan te leggen en het Wenplan zo in te richten, dat de auto's via deze weg het dorp Driesum inrijden of verlaten. Zo kunnen onze kinderen veilig blijven buitenspelen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners geven aan dat de hoek Freulestrjitte / Master Hofstrastrjitte onoverzichtelijk is en als gevolg van de planontwikkeling nog onveiliger wordt. Deze kruising voldoet in de huidige situatie aan de vereisten van een verkeersveilige situatie. Teven zijn in het recente verleden geen meldingen gedaan van gevaarlijke situatie/ongelukken op de genoemde kruising.

Met inbegrip van het planvoornemen zijn de genoemde straten en kruising nog steeds geschikt om het verkeer veilig te verwerken.

Indiener geeft daarnaast aan dat de tijdelijke bouwweg gebruikt kan worden als definitieve ontsluiting van het Wenplan. Voor een goede en veilige verkeerafwikkeling zijn er twee punten alwaar vanuit het plangebied kan worden aangesloten op het bestaande wegennet. Deze punten liggen aan de noord- en westzijde van het plangebied, alwaar aangesloten wordt op de Freulestrjitte. Hier is een verkeersveilige aansluiting mogelijk. Dit maakt dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen noodzaak is voor het zoeken naar een alternatieve ontsluiting op de Van Sytzamawei.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.2. Stikstof

Indiener geeft aan dat er bij het bouwen van woningen stikstof vrijkomt. Uiteraard tijdens het "bouwrijp" maken van de grond met bijvoorbeeld, graafmachines, vrachtwagens, kranen bulldozers, trekkers en shovels. Maar ook daarna tijdens het aanleveren van bouwmaterialen door vrachtwagens en bestelbussen. Ook wanneer de woningen opgeleverd zijn en bewoond worden stoot een woonwijk een enorme hoeveelheid stikstof uit. Ik maak mij hierover ernstige zorgen en dan voornamelijk om de volgende reden:

Stikstof emissie in de bouw is een groot probleem in het verkrijgen van de bouwvergunningen. Als er 40 woningen bijgebouwd worden, zal naar alle waarschijnlijkheid een deel hiervan op stikstofbeleid worden afgewezen. Wie zal dus zeggen dat Driesum er straks geen spookstraat bij krijgt omdat de nieuwe eigenaren van de percelen geen bouwvergunningen rondkrijgen i.v.m. de huidige stikstof perikelen? Over deze bottle neck ben ik niet de enige die zich zorgen maakt. Over de onzekerheid van een toekomstige onafgebouwde straat maken meer dorpsbewoners zich ernstige zorgen. Denk hierbij niet alleen aan stikstofregels waardoor een mogelijke vergunningsaanvraag kan worden afgewezen maar ook aan huizen die de bouwwerkzaamheden halverwege noodlottig moeten stoppen door een tekort aan bouwmaterialen. Ook verwijst ik u naar het nieuwste artikel over meerdere gestrande bouwprojecten van deze aard wat de NOS recent uitbracht. Deze informatie is te lezen op; www.nos.nl/2473235 .

Hierin wordt duidelijk beschreven dat er momenteel (mei 2023) duizenden nieuwbouw projecten niet doorgaan omdat er geen serieuze kopers voor zijn, en omdat de prijs van een nieuwbouwhuis inmiddels aanzienlijk hoger ligt dan het aanschaffen van een bestaande woning. Vooral de laatste maanden worden het er meer en meer, omdat de woningmarkt zich nu stabiliseert, en de prijzen van bouwmaterialen erg hoog zijn en er voorlopig geen zicht lijkt op een daling van de prijzen van bouwmaterialen.

Ook maakt de indiener de gemeente erop attent dat, sinds september 2019, de regelgeving rond stikstofuitstoot erg is aangescherpt. Het is bijvoorbeeld inmiddels niet meer toegestaan om de hoeveelheid stikstof in een gebied te vergroten. Wanneer je in de buurt van een natuur gebied wilt bouwen, ben je verplicht door middel van een stikstofberekening te controleren of de bouwwerkzaamheden invloed hebben op de hoeveelheid stikstof in het gebied. De regels die momenteel gelden voor stikstofuitstoot van bouwprojecten veranderen snel. Alle provincies moeten in opdracht van het rijk een zogenaamde natuurdoel analyse maken voor elk natuurgebied. Een natuurdoel analyse beschrijft hoe het gaat met de natuur in het te bebouwen gebied, welke problemen er zijn, en in welke richting er maatregelen nodig zijn om de natuur gezond te houden. Zoals u weet moeten bouwers en ontwikkelaars nu voor elk project een berekening voor de stikstofuitstoot maken om aan te tonen dat het geen negatieve effecten heeft in natuurgebieden, (een z.g. aerius berekening) Naar alle waarschijnlijkheid stoot project Nieuwbouw Driesum dermate veel stikstof uit dat er "A" een vervolgonderzoek ingesteld moet worden en "B" een natuurvergunning aangevraagd moet worden. Indien dit reeds gedaan is, ontvang ik hiervan graag een kopie. Dit betreft dus een verdere mate van ecologisch onderzoek dan alleen het grond

onderzoek wat reeds gedaan is. Onze minister zei zelfs recent nog dat het nu echt noodzakelijk is om de uitstoot van stikstof in de woningbouw enorm terug te dringen. De minister benoemde ook de stikstofruimte in Nederland, die zo goed als op is. De hoeveelheid stikstofruimte geeft aan hoeveel stikstof er in een bepaalde regio nog vrij mag komen. Als er weinig stikstofruimte is (waarvan sprake is in Dantumadeel) is het niet verstandig nieuwbouwplannen van deze aard te realiseren.

Ook zou ik u erop willen wijzen dat er in u "toelichting bestemmingsplan Wenplan Driesum" onder het kopje "stikstofgevoeligheid" een uitspraak staat die afstamt uit 2019, en inmiddels achterhaald is. U spreekt van het feit dat een bouwplan wat niet langer duurt dan 2 jaar vergunningsvrij zou zijn in de zin van een bouwvrijstelling en een aerius berekening. Dit is inmiddels achterhaald. Deze bouwvrijstelling, een vrijstelling waarmee de bouwsector geen vergunning voor de tijdelijke uitstoot van stikstof nodig had - verviel op 2 november 2022. De Raad van state oordeelde toen dat de stikstof die bij bouwprocessen vrijkomt gewoon moet meetellen. Er mag nu dus alleen toestemming voor een nieuwbouwproject worden gegeven als het zeker is dat individuele natuurgebieden geen schade oplopen. Uiteraard spreken wij hier over het Driesumer Bosk en Beschermd Natuurgebied de Mieden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt vast dat het onderwerp stikstof de vele bouwprojecten in Nederland belemmert. Dit is echter niet het geval bij de ontwikkeling van het Wenplan Driezum. Ontwikkelingen als het Wenplan mogen in het kader van 'stikstof' geen significatie stikstofeffecten veroorzaken op Natura 2000-gebieden. In dit geval is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lauwersmeergebied' dat op circa 10 kilometer van het plangebied ligt. Echter het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen ontbeert een stikstofdepositieonderzoek.

Naar aanleiding van deze zienwijze is daarom een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (Aerius – berekening), zowel voor de realisatiefase als de gebruiksfase. Deze stikstofdepositieberekening is gevoegd als bijlage bij deze Reactienota. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het plan, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen (significante) stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000 gebieden. Stikstof vormt daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren aangezien het ontwerpbestemmingsplan nog geen stikstofdepositieberekening bevatte. Om die reden wordt een stikstofdepositieberekening gevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan. Uit deze berekening blijkt dat het plan, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen (significante) stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000 gebieden.

9.3. Verstoring Driesumerbosk

Indiener geeft aan dat een ander onomkeerbaar feit van deze bouwprocessen zal zijn weerga hebben op het nabijgelegen "Driesumer bosk". Zoals u weet is dit een prachtige en bosrijke plek waar menig Driesumer(en ver daarbuiten) heerlijk tot rust komt. Deze stilte en rust is niet meer te waarborgen met een complete extra woonwijk op +/-100 meter afstand van het bos. Hoofdzakelijk reeën ondervinden erg veel overlast van voornamelijk bouw, maar ook zeker "bewoning geluiden" nadien het bouwproject is opgeleverd. Denk hierbij aan roepende kinderen, autogeluiden, feestjes en andere luidruchtige praktijken waar deze dieren totaal niet aan gewend zijn.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat het nabijgelegen Driesumerbosk nadelen ondervindt van de realisatie van dit plan. Het Driesumerbosk ligt echter op ruim 150 meter van het plangebied. Op deze afstand van het Driesumerbosk, dat door de provincie Fryslân is aangemerkt als 'natuur buiten de EHS', worden de natuurwaarden in het Driesumerbosk niet aangetast door de nieuwe functie/ bestemming ('Wonen').

Het Driezumberbosk is echter abusievelijk niet specifiek benoemd in het ecologisch onderzoek en paragraaf 4.5 (Ecologie) van de bestemmingsplantoelichting. Paragraaf 4.5. van de plantoelichting is hier als volgt op aangepast.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, in die zijn dat in de plantoelichting en het ecologisch onderzoek kort wordt toegelicht / onderbouwd dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de natuurwaarden in het Driezumberbosk.

9.4. Verdenking PFAS

Indiender geeft aan een verdenking te hebben op de aanwezigheid van PFAS (The forever chemicals) in de nieuw te bebouwen gronden rondom het nieuwbouwplan. De bepalingsgrens voor PFAS en PFOS "0.7 (voorheen 0,1) microgram p/m" is dan wel recent verhoogd, het lijkt mij zeer raadzaam om in het kader van veiligheid en grondverzet een bodemonderzoek uit te laten voeren op de locatie in Driesum. Aangezien het een locatie betreft waar in grote mate opgehoogd en gegraven moet worden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het uitgevoerde onderzoek komt de volgende conclusie naar voren:

Op basis van de verhoogde concentraties in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De concentraties (barium) zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Op basis van deze conclusie is geen sprake van een verdenking op bodemverontreiniging. Derhalve geldt ook geen verdenking op de aanwezigheid van PFAS in de bodem. Zoals de conclusie aangeeft is er slechts sprake van een verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Deze verhoogde concentratie aan barium is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.5. Zorgen over de riolering en waterhuishouding

De indiener wil de gemeente erop attent maken van de overstroming die in de Freulestrjitte plaatsvond afgelopen 14 Juli 2021. De straat (Freulestrjitte) lijkt totaal niet berekend op een neerslag in de mate van de betreffende dag met als gevolg dat onze wc's overliepen, de straat blank stond, tuinen onder water liepen en menig kruipruimte waterschade opliep.

Indiener geeft aan dat hij tot grote schrik dat de hemelwaterafvoer van het nieuwe bouwplan aangesloten zal worden op onze bestaande riolering en dat ze gaan "proberen" i.s.m. Wetterskip Fryslan het regenwater zoveel mogelijk via het wateroppervlakte af te voeren. De indiener (en menig dorpsbewoner met hem) heeft hier grote twijfels over.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Vooropgesteld geldt dat het hemelwater dat als gevolg van de nieuwe verhardingen en dakoppervlakken van het Wenplan tot afstroom komt, niet zal worden afgevoerd via een gemengd rioleringsstelsel. Het hemelwater dan in het beoogde plangebied valt zal worden 'afgekoppeld'. Dit wil

zeggen dat het hemelwater via een hemelwaterstelsel zal worden geleid naar de watergangen in het plangebied. Hierdoor veroorzaakt het plan (met haar toename aan verhardingen) geen extra waterbezwaar voor de riolering.

Het plan wordt dus 'Waterneutraal ontwikkeld'. De vuilwaterafvoer (DWA) wordt wel op de bestaande riolering van de wijk aangesloten. De te verwachten extra 'droogweegafvoer' is echter dusdanig klein dat het bestaande rioolsysteem dit kan verwerken.

Daarnaast geldt dat gezien de relatief lage ligging van het plangebied, de locatie wordt opgehoogd. Uit de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze ophoging niet nader beschreven. In de notitie 'Drooglegging' wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze het plangebied wordt opgehoogd in relatie tot de drooglegging van het gebied. Deze notitie wordt gevoegd als extra bijlage bij de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, in die zin dat onduidelijkheid op het vlak van de ophoging/drooglegging wordt weggenomen door het toevoegen van een notitie 'drooglegging' als bijlage bij de plantoelichting.

9.6. Informatie D.O.M. strookt niet met de waarheid

Tot slot deelt de indiener mee dat veel van de informatie die door de D.O.M. wordt verspreid niet strookt met de waarheid. Zo word er benoemd dat er in het nieuwbouwplan nu gerekend kan worden op de goedkeuring van de omwonenden, dit is totaal niet van toepassing en daarnaast simpelweg onmogelijk omdat het plan na de laatste vergadering nog meerdere malen is gewijzigd. Dit staat dus lijnrecht tegenover de informatie die in het "ontwerp bestemmingsplan staat". Ik zal hier verder geen woorden aan vuil maken, maar de informatie die ons als dorpsbewoners ter ore komt staat soms ver van de waarheid

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is bekend dat de Dorpsontwikkelingsmaatschaap Driezum (DOM). Uitgebreid overleg heeft gevoerd via informatieavonden, schriftelijke en mondelinge communicatie met owonenden. Dit proces is beschreven in paragraaf 7.2 van de plantoelichting. Hierin staat onder andere vermeld:

Geconcludeerd kan worden dat het wenplan Driezum, gelet het groot aantal belangstellenden voor een bouwkaavel, wordt gedragen door het dorp. Daarnaast kan de (fysieke) opzet van plan op goedkeuring rekenen van de omwonenden.

In dit tekstfragment wordt aangegeven dat het plan wordt gedragen door het dorp. Gedragen wil zeggen dat er voldoende draagvlak is. Dit betekent niet dat eenieder goedkeuring geeft aan de plannen. De opmerking dat het plan op goedkeuring kan rekenen is echter niet geheel juist. Daarom wordt de genoemde tekst toelichting gewijzigd in:

Geconcludeerd kan worden dat het Wenplan Driezum, gelet het groot aantal belangstellenden voor een bouwkaavel, in algemene zin wordt gedragen door het dorp. Daarnaast kan de (fysieke) opzet van plan op gedeeltelijke instemming rekenen van de omwonenden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot een tekstuele aanpassing van het paragraaf 7.2 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.7. Toetsing behoefte door onafhankelijke partij

Als laatste zou de indiener de gemeente dringend willen vragen om een onafhankelijke partij te laten kijken naar de oprechtheid van geïnteresseerden in de bouwkaavels, er is mij namelijk persoonlijk verteld dat er een kratje bier te verdienen was als je je "even" inschreef op de geïnteresseerden lijst

voor een kavel. U begrijpt dat dit zeer onwenselijk is voor de oprechtheid van de DOM en de ontwikkelaar.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Door de ontwikkelende partij is een inventarisatie gedaan naar de belangstelling (geïnteresseerden) voor bouwkavels. De indiener van deze zienswijze twijfelt echter over de oprechtheid van de belangstellende die zich hebben gemeld. Voor de gemeente is er echter geen aanleiding om te twijfelen over de oprechtheid en/of de beweegredenen van geïnteresseerden. Er is dan ook geen aanleiding om tot nadere beoordeling van een onafhankelijke partij over te gaan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.8. Oproep om plan niet vast te stellen

Indiener stelt zich de vraag of, terugkijkend op het voorgaande, de gemeente wel tot goedkeuring van dit Wenplan over kan gaan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat het plan voldoende onderbouwd en gemotiveerd is om tot vaststelling over te gaan. Deze zienswijze heeft weliswaar geleid tot enkele aanvullingen in het bestemmingsplan, desondanks blijft sprake van een goed gemotiveerd bestemmingsplan, waarbij de behoefte voldoende is onderbouwd en is aangegeven dat in de nieuwe situatie sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' in brede zin van het woord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

10.1. Verordening Romte Fryslân

De provincie geeft in de zienswijze het volgende aan:

Op 25 juni 2014 hebben de Provinciale Staten de Verordening 'Romte Fryslan/werkwijze RO 2014' vastgesteld. Zoals wordt gesteld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de Verordening Romte Fryslan 2014 uitgegaan van bundeling van stedelijke functies. Zoals wordt gesteld; 'Ter voorkoming dat in het landelijk gebied (verdere) verstedelijking plaatsvindt, worden stedelijke functies geconcentreerd in het bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1. lid 1). De voorkeur gaat uit naar herstructurering, transformatie of intensivering voordat gekeken wordt naar uitbreidingen buiten het bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1 lid 2)'.

Het feit dat onder 3.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het voorliggende plan een uitbreiding (direct) grenst aan het stedelijk gebied maakt de gestelde voorwaarden niet anders. Dat betekent dat, gezien het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, de artikelen 2.1.1 (ruimtelijke kwaliteit), 2.3.1 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.1.1 (woonplan) uit de verordening Romte Fryslan/werkwijze RO 2014 van toepassing zijn.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze wordt een correcte lezing / interpretatie van de Verordening Romte Fryslân gegeven. Er wordt door de indiener gesteld dat de artikelen 2.1.1., 2.3.1. en 3.1.1. van

de Verordening Romte van toepassing zijn op dit plan. Deze stelling is correct, echter in deze stelling wordt geen vertaling naar het nu voorliggende bestemmingsplan gemaakt.

Het college is voorts van opvatting dat het plan wel degelijk voldoet aan de voorwaarden genoemd in de artikelen 2.1.1., 2.3.1 en 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân. Vooral om dat in de plantoelichting en bijlage 'Woonplan Driezum' uitgebreid een locatieafweging is gemaakt waarbij aannelijk is gemaakt dat een inbreidingslocatie binnen Driezum niet realistisch is.

Hierdoor is afdoende gemotiveerd dat voor het realiseren van in totaal 40 nieuwe woningen in Driezum gezocht kan worden naar een locatie net buiten stedelijk gebied. De nu voorliggende planlocatie is, weliswaar gelegen in het buitenstedelijke gebied, maar ligt wel direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met de planopzet, waarbij veel van de bestaande landschappelijke structuren (elzensingels en watergangen) behouden blijven, is verder voldaan aan een zorgvuldige ruimtegebruik.

Het Wenplan sluit gelet op het bovenstaande aan bij het beleid dat is vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.2. Ruimtelijke kwaliteit

Indier geeft in de zienswijze het volgende aan:

Uit de plantoelichting (kwaliteitsparagraaf) blijkt niet, of in ieder geval onvoldoende, dat rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies door ontbreken van feitelijke analyses, netwerken en nederzettingsspatronen. Tevens wordt niet, of in ieder geval onvoldoende concreet, op welke wijze de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten worden bewerkstelligd zoals vereist op grond van artikel 2.1.1 lid 1 onder b en artikel 2.1.1 lid 2 van de verordening Romte Fryslân/werkwijze RO 2014.

Daarbij dient eveneens te worden opgemerkt dat aan de zorgvuldige inpassing van de uitbreidingslocatie, nieuwe infrastructuur (of aanpassing hiervan), de nieuwe recreatieve voorzieningen (of uitbreiding hiervan) en de overige nieuwe of uitbreiding van bestaande gebonden functies in het landelijk gebied, ingevolge van artikel 2.1.1 lid 3 van de verordening Romte Fryslân/werkwijze RO 2014, niet of onvoldoende zijn onderbouwd met feitelijke gronden of onderzoeken.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat in het plan onvoldoende rekening gehouden met de draagkracht van het landschap en de zorgvuldige inpassing van het plan in het landschap. Indiener geeft in de zienswijze niet aan op welke concrete punten het plan in zijn / haar ogen precies te kort schiet.

In de plantoelichting is echter uitgebreid gemotiveerd dat het plan passend is in de omgeving en het landschap. Dit komt met name naar voren in de Landschappelijke Inpassing die is gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 van de plantoelichting de Omgevingsaspecten besproken en gemotiveerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd is dat er geen (milieu)belemmeringen gelden voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Ofwel: er is voldoende rekening gehouden met de draagkracht van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.3. Ruimtelijke kwaliteit

Indiener geeft in de zienswijze het volgende aan:

Ter onderbouwing van het zorgvuldig ruimtegebruik zoals vereist op grond van paragraaf 2.3.1 van de verordening Romte Fryslân/werkwijze RO 2014 wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en 3.1.3 van de toelichting. Daarbij wordt echter nadrukkelijk ingegaan op de woningbehoefte en niet, of uiterst beperkt, waarom nieuwe woningbouw redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Slechts in het onderdeel 'locatiekeuze', onder paragraaf 3.1.3 wordt kortstondig ingegaan waarom het plan al dan niet passend is binnen stedelijk gebied. Daarbij worden de volgende argumenten gehanteerd:

- 1. Er zijn bijna geen panden in het dorp in zo 'n slechte staat dat het waarschijnlijk is dat deze worden vervangen door nieuwbouw (anders dan vervanging van het corporatiebezit).*
- 2. Er zijn nog 3 locaties binnen het stedelijk gebied waar op grond van het zogenaamde 'Sletten Romte Belied' 3 woningen zouden mogen worden. De kans dat deze in de nabije toekomst worden gebouwd is zeer klein. Deze plekken zijn namelijk nu in gebruik als tuinen van de naastgelegen woningen en zijn hier kadastraal aan verbonden.*
- 3. Binnen het stedelijk gebied is één locatie waar potentieel ruimte is voor 3 of woningen. Deze locatie aan de Ophuystrawei is eerder in beeld geweest als bouwlocatie, maar is destijds uitgesloten voor woningbouw in verband met de openheid richting het zuiden en het potentiële archeologisch belang van deze plek. Ooit stond hier een stins (Ophuijstrastate).*
- 4. Er komen op korte termijn geen bedrijfs- of maatschappelijke gebouwen vrij waarin extra of nieuwe woningen kunnen komen. Op de voormalige locatie van de openbare basisschool aan de Canterstrjitte wordt al gewoond.'*

Het feit dat wordt gesteld dat er 'bijna geen panden' aanwezig zijn welke zich in slechte staat bevinden welke 'waarschijnlijk' kunnen worden vervangen door nieuwbouw is een ongefundeerd argument. Uit geen van de stukken blijkt dat onderzoek is verricht naar deze locaties of de overweging welke hiertoe heeft geleid. Cliënt stelt daarbij vast dat sprake is van een motiveringsgebrek.

Het tweede argument, aangaande 3 locaties waar op grond van 'Sletten Romte Belied' 3 woningen zouden mogen worden gebouwd, is eveneens niet feitelijk onderzocht en daarmee ongefundeerd. Het gegeven dat deze plekken op dit moment in gebruik zijn als tuinen van de naastgelegen woningen staat geen onderzoek in de weg de potentiële plekken te overwegen als geschikte locatie. Daarnaast zijn er in optiek van mijn cliënt diverse andere locaties denkbaar, zoals eveneens weergegeven in Analyse Driezum van de heer R. Veenstra [productie 1], welke niet in overweging zijn genomen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat er sprake is van een motiveringsgebrek. Het college van opvatting dat in de voorbereiding van dit woningbouwplan juist uitvoerig is stilgestaan bij de locatieafweging. In het document 'Woonplan Driezum' (bijlage bij het bestemmingsplan). Is een aantal locaties in het dorp afgewogen met het oog op mogelijke inbreiding.

Met deze motivering is uitvoerig inzichtelijk gemaakt dat er zeer beperkte alternatieve mogelijkheden zijn voor een Wenplan van de gewenste omvang.

Ook geeft indiener aan dat de 3 locaties waar op grond van het 'Sletten Romte Belied' woningen zouden mogen worden gebouwd. Deze locatie is niet uitgebreid onderzocht. Er is echter wel

voldoende aannemelijk gemaakt dat het niet reeel is om te denken dat deze 3 locaties op korte of middellange termijn worden ontwikkeld tot nieuwe woonlocatie (van enige omvang).

Door dit aannemelijk te maken is voldoende gemotiveerd dat ontwikkeling van deze percelen niet reeel is.

De aangehaalde 'Analyse Driezum' betreft voorts een intern stuk van de gemeente, welke geen formele status heeft, of heeft gehad. Deze analyse is verder ook niet betrokken bij de afweging. Aan de inhoud van deze Analyse kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Het college is al met al van opvatting dat er sprake is van een heldere locatieafweging waarbij voldoende is stilstegaan bij de (on)mogelijkheden van alternatieve locaties.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.4. Woonplan

Indiener geeft in de zienswijze het volgende aan :

Blijkens paragraaf 3.2.2 van de toelichting heeft de gemeente Dantumadiel 150 buitenstedelijke woningen door de provincie toegewezen gekregen in het kader voor de realisatie van de Centrale As. De nadere omschrijving van deze afspraken zijn daarbij verder gedefinieerd. Daarbij wordt tevens gesteld dat op 1 maart 2022 het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om 40 woningen, die verdeeld zijn over twee fasen, op te nemen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarbij zou op grond van de invulling worden voldaan aan de voorwaarden zoals weergegeven in artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Frysiën. Deze stelling volgt mijn cliënt allerminst. De invulling en voorwaarden van het woonplan zoals vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân luidt als volgt:

·3.1.1.

- 1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.*
- 2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:*
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en*
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten. ' .*

Zover bekend bestaat er geen schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten en bestaat er geen woonplan zoals vereist op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân. Een woningbouwprogramma kan daarbij geenszins worden gekwalificeerd als een woonplan in de zin van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân.

In artikel 3.1.2, onder d, van de Verordening Romte Fryslân is verder bepaald dat overleg dient te worden gevoerd met gedeputeerde staten over de noodzaak van de toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente Dantumadiel voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg. Uit de overlegreactie van gedeputeerde staten, zover blijkt uit de toelichting, kan worden afgeleid dat alleen overleg heeft plaatsgevonden over toewijzing van 150 buitenstedelijke woningen in kader van de realisatie van de Centrale As, en dat geen overleg heeft plaatsgevonden over de noodzaak van de toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente Dantumadiel, als bedoeld in artikel 3.1.2, onder d, van de Verordening Romte Fryslân. Uit het voorgaande volgt, mede gezien in het licht van een uitspraak van de Afdeling, dat niet wordt

voldaan aan de voorwaarde in artikel 3.1.2, onder d, van de Verordening Romte Fryslân.

Vastgesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen niet passen binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid zoals wel wordt gesuggereerd in de toelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zoals in paragraaf 3.2.2 van de toelichting is beschreven, heeft de gemeente Dantumadiel 150 buitenstedelijkewoningen door de provincie 'toegewezen' gekregen in het kader voor de realisatie van de Centrale As. Deze 150 woningen moeten echter als 'extra' wordeng gezien bovenop het bestaande woningbouwprogramma. De provincie en de gemeente hebben in de woningbouwafspraken afgesproken dat de invulling van deze 150 woningen aan de gemeente is. Daarbij is aangegeven dat er sprake moet zijn van een 50/50 verdeling tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke woningen.

De verantwoordelijkheid voor de kwalitatieve onderbouwing van deze woningen ligt bij de gemeente. Deze kwalitatieve onderbouwing is uitgebreid meegegeven in het nu voorliggende plan. Dit is deels gedaan door de behoefte onderbouwing die specifiek voor dit plan is gedaan, alsmede de locatieafweging die is gemaakt in het document 'Woonplan Driezum'. Het plan sluit om die reden aan bij de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

11.Zienswijze Provincie Fryslân

11.1. Woondeals

De provincie geeft in haar zienswijze dat er recentelijk regionale woondeals met de regio's zijn gesloten. Daarin zijn, overeenkomstig de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's, nadere afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koop voor de doelgroepen. De in de woondeal afgesproken verhouding tussen typen woningen zit niet in het voorliggende plan. Mogelijk dat u dit kunt verantwoorden in relatie tot andere plannen. Wij adviseren u dit nader toe te lichten en stellen voor de nadere toelichting af te stemmen met de provinciale dienst voordat het plan wordt vastgesteld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De provincie haalt in haar zienswijze de woondeals aan. In de woondeals is onder andere het volgende opgenomen:

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

Het Wenplan Driezum staat reeds op de bovengenoemde planlijst.

Voorts is in de woondeals het volgende opgenomen over sociale huurwoningen.

Als aanvulling op het streven naar 30% sociale huur erkennen partijen dat dit percentage in de kleine kernen niet altijd behaald kan worden en/of wenselijk is. Het uitgangspunt is dat we bouwen naar aantoonbare behoefte. Als blijkt dat het toevoegen van corporatiewoningen in een kleine kern vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is dan zullen de gemeenten hier regie op nemen.

In de KAW monitor is voor de kern Driezum voorts het volgende opgenomen:

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker. Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Ook speelt mee dat in Dantumadiel het aandeel sociale huurwoningen op dit moment reeds op circa 31 - 32 procent zit. Ook blijkt dat in de kern Driezum niet of nauwelijks behoefte is aan sociale huurwoningen. Mede om die reden zet Dantumadiel in op huurwoningen in de grotere kernen (De Westereen, Damwâld, Feanwâlden).

Om deze redenen is het niet aan de orde om sociale huurwoningen in de planvorming van het Wenplan Driezum mee te nemen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

11.2. Ontgrondingen

De provincie maakt in haar zienswijze van de gelegenheid gebruik om te wijzen op de ontgrondingenverordening. In het plan zijn waterpartijen opgenomen. Hiervoor moet separaat een vergunning op grond van de ontgrondingenverordening aangevraagd worden als u in de toelichting niet nader motiveert dat sprake is van een vrijstelling van de vergunningplicht. Korthedshalve verwijzen wij u naar de factsheet ontgrondingen die u recent van ons heeft ontvangen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het Wenplan breng vergravingen van de ondergrond met zich mee. Deze zullen met name bestaan uit grondwerkzaamheden voor het bouwrijpmaken (aanleg nutsvoorzieningen en wegen en de aanleg van watergangen. Daarbij speelt mee dat de locatie van het Wenplan voor de planontwikkeling grotendeels zal worden opgehoogd. Hierdoor is er geen sprake van een omvangrijk vergraving van de ondergrond. Het is dan ook niet aannemelijk dat de er sprake zal zijn van een ontgrondingsvergunningplicht.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

12. Zienswijze bewoners XXXXX te XXXXX

12.1. Achtergronden van de keuze maximale goothoogte

De indiener geeft aan dat op grond van artikel 6.2 van de (bouw)regels behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan de maximale goothoogte van het hoofdgebouw op 3.5 meter is vastgesteld. De indiener vraagt zich af waarom de gemeente binnen haar eigen gemeentegrenzen bij uitbreidingsplannen verschillende maximale goothoogten hanteert. Als voorbeeld noemen wij het uitbreidingsplan Feanwalden - de Bosk. Daar is de maximale goothoogte op 5,5 meter vastgesteld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt op dat de gemeente Dantumadiel binnen verschillende bestemmingsplannen verschillende maximale goothoogten hanteert. De te hanteren goothoogte (en bouwhoogte) wordt echter per locatie / gebied gebaseerd op de gebiedskenmerken en de landschappelijke / stedenbouwkundige kwaliteiten.

In het geval van dit Wenplan is gekozen voor een maximale goothoogte van 3,5 meter, welke aansluit bij de gehanteerde maximale goothoogte in het aangrenzende buitengebied. Hiermee wordt een bouwwijze nagestreefd die aansluit bij het buitengebied en enigszins zorgt voor een 'zachte' overgang tussen bebouwd gebied en het open landelijk gebied ten zuiden / zuidoosten van het Wenplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

12.2. Gehanteerde maximale goothoogte is te laag

De indiener merkt op dat de twee-onder-één-kapwoningen bij een goothoogte van 3,5 meter op een 11 meter brede kavel niet voldoende binnenruimte opleveren. Indieners wenst een twee-onder-één-kap woning bouwen met drie bouwlagen, binnen de gestelde maximale bouwhoogte van 9 meter. Hiervoor is een goothoogte van 5,5 meter noodzakelijk.

Ook brengt het veranderen van de goothoogte het nieuwe plan volgens indiener in cohesie met het reeds bestaande en aangrenzende plan aan de Freulestrjitte waarbij de goot zich voor het grootste gedeelte van de woningen op de eerste verdieping (plusminus 5,50 meter) bevindt.

Op dit moment is het wijzigen van de maximale goothoogte van het hoofdgebouw alleen mogelijk middels een omgevingsvergunning. De basis hiervoor ligt verankerd in artikel 6.4 onder b. Echter, waarom zouden we dit niet aan de voorkant regelen? Het indienen van een omgevingsvergunning kost de bouwers anders onnodig veel tijd en geld.

Na kennis genomen te hebben van bovenstaande argumenten verzoek ik de gemeenteraad dan ook om artikel 6.2 lid a onder 3 van de bouwregels als volgt te wijzigen:

'Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;'

Bovenstaande houdt automatisch in dat artikel 6.4 onder b geschrapt kan worden, waar de tekst als volgt luidt:

'bij een omgevingsvergunning afwijken van:

b. het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;'

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indieners merken op dat het realiseren van een twee-onder- één-kapwoning bij een goothoogte van 3,5 meter en een kavelbreedte van 11 meter onvoldoende binnenruimte opleveren. Ook lijkt een twee-onder- één-kapwoning in 3 woonlagen niet mogelijk.

Het college is van opvatting dat een twee-onder- één-kapwoning goed in te passen is binnen de gekozen planopzet van het Wenplan. De keuze voor een maximale goothoogte van 3,5 meter is enerzijds ingegeven door landschappelijke / stedenbouwkundige overwegingen (zie de reactie onder 4.2).

Anderzijds speelt mee dat de twee-onder- één-kapwoningen met name zijn bedoeld om het goedkope(re) en middendure koopsegment te bedienen. Vanuit dit optiek is het juist van belang dat in het plan twee-onder- één-kapwoningen worden gerealiseerd met maximaal een 'middelgrote' woningomvang. Hiermee worden de twee-onder- één-kapwoningen een aanvulling op de relatief grote kavels binnen het Wenplan. Met het oog op deze wenselijke diversiteit in het woningaanbod wil het college daarom vasthouden aan een maximale goothoogte van 3,5 meter.

Daarbij speelt mee dat, zoals de indiener al aangeeft, in het ontwerpbestemmingsplan een (binnenplanse) afwijkmogelijkheid is opgenomen waarmee de maximale goothoogte kan worden verhoogd tot maximaal 5,5 meter (artikel 6.4 onder b.). Hiermee blijft naar opvatting van de gemeente voldoende flexibiliteit over om in gevallen waar dat verantwoord is, een hogere goothoogte te hanteren. Deze afweging vindt plaats in de fase van de vergunningverlening.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

12.3. Resterende tweekappers naar voren halen naar fase 1
Gezien de ontzettend krappe woningmarkt, vooral voor starters, en het feit dat de interesse in twee-onder-één-kapwoningen groot is onder starters in onze gemeente, verzoeken we de gemeenteraad te kijken naar de mogelijkheden om de resterende twee-onder-éénkapwoningen van fase twee naar voren te halen en te integreren in fase 1.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent het geschetste beeld van de indiener; Er is inderdaad sprake van een flinke behoefte aan tweekappers. Het college is echter van opvatting dat het niet verstandig is om de geplande tweekappers 'over te hevelen' naar fase 1.

In stedenbouwkundig opzicht is namelijk gekozen voor een evenwichtige mix van vrijstaande woningen en tweekappers in zowel fase 1 als fase 2. Deze verdeling tussen vrijstaand en tweekappers correspondeert met de geïnventariseerde behoefte. Dit resulteert in 6 tweekappers in fase 1 en 4 tweekappers in fase 2. Het is daarom in beide fasen van belang om dit mix tussen vrijstaand en tweekappers aan te houden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)