

Damwâld.

Aan
De raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld.

Damwâld, 4 december 2023.

Onderwerp: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Prikkebosk Damwâld.

Geachte raad,

Naar aanleiding van het ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan Prikkebosk van 25 oktober 2023 t/m 6 december 2023 treft u hierbij mijn zienswijze aan.

Op 17 december 2019 heeft uw raad in haar vergadering de stedenbouwkundige visie vastgesteld van het plangebied It Prikkebosk te Damwâld.

In de visie wordt aangegeven dat It Prikkebosk typische kenmerken heeft van het Friese Woudenlandschap te weten de bebouwingslinten die de randen vormen en de houtsingels die ervoor zorgen dat de percelen als landschappelijke kamers in het gebied liggen. Tevens wordt aangegeven dat de bestaande kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De omgeving wordt daarom niet aangepast ten behoeve van het wonen maar de woningen worden ingepast in de bestaande structuren van het landschap. Dit zijn dan ook de hoofduitgangspunten van de planvorming. Het voorliggende ontwerp-plan voldoet echter niet aan de visie.

De vraag die echter naar mijn mening in eerste instantie dient te worden beantwoord is of er daadwerkelijk nog behoefte is aan de voorgestelde woningen op zeer ruime percelen van 500 tot 3000 m². Het woning-behoefte onderzoek van 2018 stuurt aan op een breed aanbod van woningtypen in een bandbreedte tussen de 45 en 60 woningen als standaardbehoefte met daarop een aanvullende (boven)regionale vraag van 20 woningen. Met het onderhavige plan wordt de (boven)regionale vraag bediend. Het woning-behoefte onderzoek dateert echter van 2018 en de vraag en aanbod van woningen is onderhevig aan voortschrijdende ontwikkelingen. Te denken valt hierbij aan de hypotheekrente, kostprijs bouwmaterialen, lonen, demografische ontwikkelingen en de vraag naar soort woningen. Het is algemeen bekend dat op dit moment de meeste vraag naar woningen ligt bij de categorie "starters". Ik vraag mij dan ook af of het voorgestelde plan nog steeds in trek zal zijn bij bewoners met een grote verhuishwens zoals is aangegeven. Trouwens wat voor type bewoners zijn dat "bewoners met een grote verhuishwens"? Tot welke inkomenscategorie behoort deze groep? De prijs van de woningen incl. grond in het onderhavige plan zullen waarschijnlijk tussen de € 400.000,- en de € 800.000,- liggen. De grote vraag is dus of de voorgestelde kavels met woning aan de man gebracht zullen worden. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient in het kader van uitvoerbaarheid aandacht te worden besteed aan de behoefte van het plan. Daarbij kan niet worden volstaan met alleen een vraag en aanbod analyse. Kortom uw raad dient zich af te vragen of er op dit moment nog behoefte is aan dergelijke ruime percelen met daarop een bijzondere woning. Ik verwijs u hierbij ook naar twee moties van Gemeentebelangen Dantu-

madeel over de Woonvisie 2020-2025 welke unaniem zijn aangenomen in uw vergadering van 26 januari 2021. Waar is het "duidelijk en concreet Woonprogramma met Uitvoeringsprogramma" van de kavels die in de gemeente Dantumadiel worden vrijgegeven voor de verkoop?

Let wel dat we hier te maken hebben met een combinatie van een slagenlandschap (lange, lineaire percelen) en een coulissenlandschap (elzen en houtwallen) met een intiem karakter wat uniek is voor de Friese Wouden. De 20 woningen toevoegen aan de standaard behoefte op andere potentiële locaties voor woningbouw in Damwâld is op dit moment veel realistischer. Bovendien wil ik u wijzen op de zienswijze die de provincie Fryslân heeft ingediend op de Woonvisie 2020-2025 waarbij onder het kopje "Nieuwbouw" onder andere het volgende wordt aangegeven.

"Tegelijkertijd ziet u ook dat de groei de komende jaren afneemt. Ook wij zien dit terug. Voor 2030 zal in uw gemeente reeds sprake zijn van een huishoudensdaling met als gevolg dat er een overschot aan woningen kan ontstaan. Niet in elke kern zal meer sprake zijn van een toekomstige woningbehoefte, eventueel wel van een kwalitatieve vraag. Dit vraagt van uw gemeente een duidelijke meerjarige visie op de bestaande woningvoorraad met daarbij concrete acties om overschotten in de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk te voorkomen en terug te dringen zodat de kernen levendig en aantrekkelijk blijven. In regioverband is de woningbehoefte in kaart gebracht en vertaald naar bandbreedte (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). U geeft aan dat dit betekent dat u in een aantal kernen werk gaat maken van het aanbieden van (meer) ontwikkellocaties. Wij adviseren u zeer terughoudend om te gaan met nieuwe buitenstedelijke ontwikkellocaties. Voorkom dat wordt ingespeeld op een toekomstige uitholling van de bestaande kernen, het Donuteffect. In dit kader valt ons op dat in deze Woonvisie geen demografische analyse van de ontwikkelingen in uw gemeente is opgenomen. In het kader van de regionale woningafspraken adviseren wij u nogmaals met klem om ook de huidige harde vastliggende plancapaciteit te toetsen aan het afwegingskader om daarmee te kijken of deze plannen nog actueel zijn en aansluiten bij de benodigde behoefte zowel op kwantiteit als kwaliteit voor nu en de toekomst.

In hoeverre is daar aandacht aan besteed? Op wat voor wijze is de regionale afstemming gebeurt?

Het plan is om 10-20 woningen te realiseren in het gebied Prikkebosk te Damwald. Het gebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarmee is lid 1.1.1 van de Verordening Romte Fryslân van kracht wat betekent dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwen gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Met andere woorden in het onderhavige gebied mag in principe niet gebouwd worden. In lid 1.1.2 van de provinciale verordening is opgenomen dat kan worden afgeweken van het verbod uit artikel 1.1.1 mits de uitbreiding aansluit op bestaand stedelijk gebied. Er wordt dus afgeweken maar op wat voor gronden en motivatie? Hoe kijkt de provincie Fryslân hier tegenaan?

Het plan heeft een forse ruimtelijke maar ook landschappelijke impact. Het plan is in strijd met het principe "zuinig ruimtegebruik" volgens de vastgestelde Omgevingsvisie. Tevens is het in strijd met de voorschriften zoals opgenomen in de Verordening Romte Fryslân. De woonbestemmingen sluiten niet aan bij het bestaand stedelijk gebied en komen daardoor "los" in het buitengebied te liggen. Vooral is dit het geval aan de oostzijde waar de grens van het stedelijk gebied zich bevindt aan de zuidzijde van de bebouwing van de Rommert de Breestrijtte. Daarnaast is er sprake van een fors ruimtebeslag. De structuur van het nieuwe plan past niet in het oorspronkelijke landschap en sluit hier onvoldoende bij aan. De analyse sluit niet aan bij het ontwerp van het plan. Het is niet logisch om woningen los van een bebouwingslint te ontwikkelen in het onderhavige gebied. Het vullen van een "kamer" met meerdere woningen en in een ander deel in een "kamer" slechts één woning te plannen is niet logisch. De nieuwe woonlocaties inclusief wegen, hekwerken en andere zaken sluiten vaak niet aan bij overige bestaande structuren zoals bijvoorbeeld wegen en architectuur. Het karakter van het landschap wordt daardoor aangetast. Nieuwe singels ten noorden, oosten en zuiden van de geplande woningen in de bouwvlakken "F, I en J" zijn landschappelijk niet logisch en verstoren het concept van de kamerstructuur. Twee kamers worden zelfs hele-

maai niet bebouwd en de "zuidoostelijke kamer" heeft een groot onbebouwd vlak tussen en naast bouwvlak "F" en "I".

De zuidelijke weg in het plan is eveneens onlogisch in het landschap. Is dit hoofdzakelijk gedaan om de bestaande woning Fermanjepaad te ontsluiten en daarmee een reden om de bouwvlakken "H, I en J" in het plan te plaatsen? Zijn er in het verleden harde afspraken gemaakt met de betreffende bewoner van Fermanjepaad over de ontsluiting richting het oosten? De woning is gebouwd in 1998 en staat er dus inmiddels 25 jaar. De ontsluiting is nu dus via het Fermanjepaad en zal nu dus bij de betreffende bewoner wel voldoende gewend en normaal zijn wat de betreffende zuidelijke weg in het onderhavige plan niet strikt noodzakelijk en zelfs overbodig maakt.

Door het onderhavige plan wordt het landelijk karakter niet behouden of versterkt. In Grutsk op 'e Romte wordt aangegeven dat het in deze regio kenmerkend is dat er juist ook lucht en open ruimte aanwezig is in de dorpen. Het is hier een kenmerk dat het gebied niet bebouwd is als afwisseling tussen buitengebied en bebouwingslinten. De bestaande structuren en kwaliteiten van het gebied zijn het allerbelangrijkste wat betekent vooral het behouden van het landelijke karakter. Deze herkenbaarheid van het landschap vermindert door het onderhavige plan en is derhalve geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Opmerkingen over het stedenbouwkundig- en/of bestemmingsplan.

- Het plangebied in de stedenbouwkundige visie is qua oppervlakte kleiner dan in het stedenbouwkundig plan. Waarom en had daar geen nieuw raadsbesluit over genomen moeten worden?
- De bestaande structuren en kwaliteiten van het gebied zijn het allerbelangrijkste. Dit betekent vooral het behouden van het landelijke karakter. Het stedenbouwkundig plan sluit wat dat betreft niet aan bij de visie. De huidige open ruimtes (kamers) worden niet behouden en de beleefbaarheid van het gebied gaat verloren.
- Een paar kamers blijven onbebouwd om open ruimtes te behouden met doorzichten op het agrarisch landschap. Ik neem aan dat het "doorzichten" zowel betrekking heeft richting het noorden als het zuiden. Is dat de werkelijke reden? Waarom is daar geen woonvlak in opgenomen? De twee gaten in het lint west-oost zijn niet logisch en vertroebelen juist het evenwicht in de bebouwing. Net zoals de grote open ruimte tussen en naast de woonvlakken F en I.
- Het wonen krijgt een landelijke uitstraling door de kleinschaligheid, de landelijke architectuur en een afwisseling van wonen en agrarisch gebruik. Door het toepassen van eenvoudige verharding, weidehekken en lage beplanting voor de erfbegrenzing wordt het huidige karakter van het landschap zo min mogelijk aangetast. Hoe wordt met name gewaarborgd en gehandhaafd dat er weidehekken en lage beplanting voor de erfbegrenzing wordt toegepast zodat er geen lelijke houten schuttingen o.i.d. verrijzen? Trouwens in de woonvlakken F, I en J worden als erfbegrenzing een hoogopgaande (elzen)singel toegepast. Voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten.
- Twee oude singels met watergangen worden teruggebracht. Onjuist omdat het suggereert dat deze singels met watergang voorheen aanwezig zijn geweest. In ieder geval zijn ze er de laatste 31 jaar niet geweest getuige de luchtfoto van 1992. In de visie is dit plandeel helemaal niet aan de orde geweest met de omwonenden.
- De dwars- en langssingels in de woonvlakken F en I zijn onlogisch en vertroebelen de kamerstructuur en daarmee het landschappelijk beeld. De provincie Fryslân heeft dit expliciet aangegeven.
- Langs de singels wordt een strook van minimaal 5 meter breed vrijgehouden ten behoeve van het onderhoud aan de singels. Dit wordt echter niet consequent doorgezet gelet op de bouwvlakken D, F, H, I en J. Het geldt toch voor alle singels in de voorgenomen bouwvlakken? Bovendien wie wordt eigenaar van de singel en dus verantwoordelijk voor het onderhoud? Hoe wordt het onderhoud gewaarborgd en gaat de

gemeente daar op handhaven? Anders heeft een dergelijke uitgangspunt totaal geen nut. Waarom wordt de betreffende markering in het stedenbouwkundig plan niet volledig doorgezet in alle "kamers" inclusief het deel wat overblijft met agrarische bestemming en het deel wat eventueel wordt verkocht aan omwonenden? De bestemming agrarisch en de gronden voor tuinuitbreiding bieden namelijk ook de mogelijkheid tot het plaatsen van bouwwerken die het onderhoud belemmeren cq onmogelijk maken.

- De gronden tussen de bestaande en nieuwe kavels kunnen worden gekocht door de nieuwe en huidige bewoners voor agrarisch gebruik. Stel dat daar geen belangstelling voor is wat dan? Hoe worden de gronden dan ontsloten? Een recht van overpad op de nieuwe woonvlakken kan voor een potentiële koper van een woningkavel een belemmering zijn. Hoe verhoudt dit geheel zich tot het zgn "Didam arrest"?
- Er wordt gesteld dat bij de inrichting van de erven het wenselijk is om zo min mogelijk of geen buitenverlichting toe te passen. Ook kan worden nagedacht over het beperken van het uitstralen van licht vanuit de woningen. Hoe zal dat gewaarborgd en gehandhaafd worden?
- Aan de oostkant wordt een voet- en fietsverbinding naar de R. de Breestrijtte aangelegd welke tevens dient doet als noodontsluiting voor de hulpdiensten. Deze weg wordt uitgevoerd in beton met een breedte van 2,3 meter met aan weerszijden een strook grasstenen van 0,6 m breed. Een betonverharding in landelijk gebied is niet passend en vooral lelijk. Waarom wordt net als de rest van de verharding in het plan niet gekozen voor roodbruine klinkerverharding? En waarom is een noodontsluiting vanaf de oostzijde noodzakelijk? Er zijn volop vergelijkbare situaties in de gemeente waar de hulpdiensten maar van één zijde de locatie(s) kan bereiken. Voor de hulpdiensten is de Rommert de Breestrijtte ongeschikt om het gebied snel en veilig te kunnen bereiken. De breedte van de rijbaan is 6 m en de aanwonenden, vooral senioren, parkeren aan beide zijden van de rijbaan waardoor er maximaal maar 2 m aan breedte overblijft. Ter vergelijking de rijbaan van klinkers vanaf de westzijde is 4,5 m breed. Bovendien wordt in de Planuitgangspunten van de Stedenbouwkundige Visie aangegeven dat er zo weinig mogelijk verharding zal worden toegepast.
- De singel ten westen en zuiden van de zuidelijke weg en de singel ten zuiden van de noordelijke weg (woonkamer E) wordt verwijderd ten behoeve van verbreding. Verbreding van wat? Er is voldoende breedte in het bestaande terrein aanwezig om deze singels te handhaven. Deze verwijdering is dus niet nodig en is in strijd met de opmerking in het stedenbouwkundig plan van *"Zij zijn essentieel voor zowel het karakter als de ecologie van Prikkebosc. De bestaande singels worden daarom zoveel mogelijk behouden en waar nodig versterkt"*.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels behorende bij het bestemmingsplan staat in artikel 3 "Agrarisch-Woudenlandschap" aangegeven. In de legenda van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan komt die aanduiding niet voor. Dus wat is nu de juiste bestemmingsaanduiding?
- In artikel 3.5.2 lid b en c van hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het toegestaan is ter plaatse van de aanduiding "houtsingel" een houtsingel te verwijderen voor het realiseren van ten hoogste twee dammen met een breedte van ten hoogste 10 m per dam mits 75% van de oorspronkelijke houtsingel resteert. Aangezien de aanduiding "houtsingel" niet voorkomt in de plantekening is dit dus niet aan de orde en kan dit artikel vervallen. Bovendien is een opening in de houtsingel van 2x 10 m veel te breed en doet afbreuk aan het karakter en ecologie van het Prikkebosc. In het Stedenbouwkundig Plan wordt dit expliciet aangegeven. Tevens wijs ik hierbij op de breedte van de doorgang die door de singels moeten komen om de woningen te ontsluiten. Dit wordt tot een minimum beperkt door per woonvlak maar één doorgang toe te staan van maximaal 6 m breed. Expliciet aangegeven in het Stedenbouwkundig plan.

- Het plangebied behoort op dit moment tot het bestemmingsplan Damwâld-Kom wat in 2022 is vastgesteld. Onder de bestemming “Agrarisch” zijn in dat plan meer “Bouw- en Gebruiksaken” toegestaan dan in het onderhavige bestemmingsplan “Prikkebosk”. De aanwonenden en nieuwe eigenaren belanden daardoor in een slechtere positie dan iemand die valt onder de bestemming “Agrarisch” in het aangrenzende bestemmingsplan Damwâld-Kom.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels behorende bij het bestemmingsplan wordt in artikel 8 de bestemming “Woongebied-I” aangegeven en in artikel 9 de bestemming “Woongebied-II”. In de plankaart worden deze bestemmingen niet aangegeven gelet op de legenda. Wat voor bestemming geldt nu voor de gebieden die in de plankaart zijn aangeduid met “Woongebied” en waarom dat onderscheid? Trouwens volgens de “Bouwregels” behorende bij de bestemming “Woongebied-I” bedraagt het aantal woningen maximaal 15. Dat aantal sluit bij lange na niet aan bij het aantal wat in het Stedebouwkundig Plan is vermeld en bovendien is de oppervlakte van de “woonkamers” daar niet toereikend voor.
- In artikel 8.2.4 “Woongebied I” en artikel 9.2.4 “Woongebied II” van de “Regels” behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings ten hoogste 1 m mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m mag bedragen. Deze regel wordt meteen overtreden gelet op de nieuw aan te leggen singel aan de oost- en zuidzijde van woonvlak F, aan de noord- en oostzijde van woonvlak I en ten zuiden van woonvlak J. Tevens geldt dit voor het terrein tussen woonvlak F en I en de lange smalle “gang” naast de woonvlakken F en I op basis van de omschrijving behorende bij de bestemming “Agrarisch-Woudenlandschap” voor wat betreft de erf- en terrein-afscheiding. De singel gaat zeker de genoemde maximale hoogte van 1 m en 2 m overschrijden.
- In artikel 8.7.2 van de bestemming “Woongebied-I” en artikel 9.7.2 van de bestemming “Woongebied-II” is aangegeven dat er geen verbod is op het verwijderen van een houtsingel ter plaatse van de aanduiding “houtsingel”. Aangezien de aanduiding “houtsingel” niet voorkomt in de plantekening en de legenda is dit dus niet aan de orde en kan dit artikel vervallen. Bovendien is een opening in de houtsingel van 2x 10 m veel te breed en doet afbreuk aan het karakter en ecologie van het Prikkebosk. In het Stedebouwkundig Plan wordt dit expliciet aangegeven. Tevens wijs ik hierbij op de breedte van de doorgang die door de singels moeten komen om de woningen te ontsluiten. Dit wordt tot een minimum beperkt door per woonvlak maar één doorgang toe te staan van maximaal 6 m breed. Expliciet aangegeven in het Stedebouwkundig plan.
- De aanwonenden aan o.a. de Doniawei kunnen een strook grond aankopen voor de uitbreiding van de bestaande tuin. Wat voor zekerheid kan daarvoor geboden worden gelet op het “Didam arrest”? Mocht het tot wat betreft mijn situatie tot aankoop leiden dan met inachtneming van de volgende aandachtspunten.
 1. Diepte aan te kopen deel 15 m.
 2. Bestemming aan te kopen grond niet “tuin” of “wonen” maar “agrarisch” zoals de bestemming nu ook al is. Ik verwijs u hierbij ook naar de brief van het college van B&W d.d. 21/11/2022 met kenmerk Z2022-095748 waarin die mogelijkheid wordt aangegeven.
 3. Verkoopprijs gebaseerd op taxatiewaarde agrarisch.

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het “Ontwerpbestemmingsplan Prikkebosk Damwâld” en verzoek ik uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet.