

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eastermar'

Inleiding

Er is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke uitbreidingslocaties voor het dorp Eastermar. Aan de zuid- en westkant is het dorp voornamelijk gelegen tegen natuurgebieden. Logischerwijs liggen de uitbreidingsmogelijkheden aan de noord- oostkant van het dorp. Gezien de historische structuur en bedrijvigheid aan de oostkant van Eastermar is ruimtelijke gezien een uitbreiding aan de noordkant van het dorp het meest voor de hand liggend. De uitbreiding sluit aan op de bestaande straten Boskamp en Blauhuskamp te Eastermar.

Het plan voorziet in de bouw van 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één kap woningen en 12 rijwoningen. Het parkeren voor de vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen, wordt op eigen perceel gerealiseerd. Het parkeren voor de rijwoningen is in het openbaar gebied geregeld. Aan de oostzijde van het plangebied, wordt een voedselbos voor het dorp Eastermar gerealiseerd. Rondom het plangebied, wordt er groen aangebracht zodat het plan landschappelijk is ingepast.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Op 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Stukken ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Indiener 1

Bij brief van 25 januari 2024, is [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] een zienswijze ingediend, hierna indiener 1. In de brief worden een viertal gronden aangehaald.

1. De Noodzaak voor de ontwikkeling ontbreekt en waardevermindering woningen

Op de langere termijn gaat de krimp toeslaan. In dit kader wordt verwezen naar een artikel (bron: Fryslân en CBS, 2022) waarin is aangegeven dat Tytsjerksteradiel de grootste krimpgemeente in Fryslân is en zelfs van Nederland. Gesteld wordt dat extra woningbouw vooral in kleine kernen daarom markttechnisch gezien helemaal niet nodig is. Er ligt een verouderde woonvisie en het woningbehoefteonderzoek van KAW uit 2022 geeft naar de mening van indiener 1 een globale en slechte onderbouwde raming voor Eastermar. Er wordt in dit onderzoek onvoldoende rekening gehouden met de verwachte toekomstige krimp en wordt er geen rekening gehouden met de plannen die op de plank liggen. Extra woningen zal op termijn leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen en wellicht leegstand en verpaupering. Bovendien is het aantal van 21 woningen 40% hoger dan de al optimistische behoefteraming van 15 woningen.

Beantwoording

Een paar jaar terug heeft dorpsbelang met de gemeente een uitgebreide exercitie gedaan om plekken in het dorp aan te wijzen die geschikt zijn voor woningbouw. Tijdens deze dorpenronde zijn enkele locaties in het dorp meegenomen om te beoordelen of deze geschikt zijn voor woningbouw. Ook voorliggende locatie is hierin meegenomen. Het woningbouwprogramma biedt ruimte voor uitbreiding van Eastermar. De Boskkamp is tijdens de dorpenronde verkozen boven de locatie van dit verzoek om woningbouw te realiseren. Met betrekking tot deze afweging wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording op punt 2.

Het beleid is dat indien mogelijk de behoefte aan woningbouw binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Als hiervoor de mogelijkheden niet zijn, geen geschikte locaties of niet beschikbaar, dan wordt gekeken naar locaties aansluitend aan bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in de provinciale Omgevingsverordening Fryslân. Hiermee wordt onder andere de leefbaarheid van de dorpen gewaarborgd. De locatie van dit verzoek past binnen dit toetsingskader.

Zoals ook aangegeven in de “Notitie inspraak en overleg bestemmingsplan Uitbreiding Eastermar”, wordt ieder jaar door KAW inzicht gegeven in de actuele woningbehoefte per dorp in de gemeente. Verschillende factoren, zoals de demografische ontwikkeling, verhuizingen binnen de regio, de woningvoorraad, maar ook de verwachte ontwikkelingen, vormen hier de basis voor. Daarnaast laat de uitkomst van de enquête die dorpsbelang heeft uitgezet zien dat er vraag is naar woningen in het dorp. De Woonvisie, afspraken in ANNO-verband, de woningmarktmonitor van KAW en de resultaten van de enquête, vormen gezamenlijk de basis voor de onderbouwing van de woonbehoefte in het dorp Eastermar.

Recent zijn ook de PRIMOS huishoudensprognoses van 2023 doorgevoerd. Hieruit blijkt een toename in huishoudens in de komende jaren. Met voorliggend woningbouwplan wordt bijna volledig voorzien in de woningbouwbehoefte van Eastermar tot en met 2030, zowel qua aantallen als voor de juiste doelgroep. In de periode 2030-2040 is er nog een behoefte van circa 20 woningen, waarvoor nog gekeken moet worden hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Inhoudelijk sluit het woningbouwplan dus goed aan op de woningbouwbehoefte. Daarnaast is er ook draagvlak, zoals blijkt uit de rapportage die door KAW is opgeleverd van de dorpenronde destijds.

Ten aanzien van de te verwachten waardevermindering van woningen, wordt opgemerkt dat het een ieder altijd vrij staat om een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan na afronding van de bestemmingsplanprocedure. Eventuele planschade wordt door de gemeente verhaald op initiatiefnemer. Meer informatie is te vinden op <https://www.t-diel.nl/planschade>.

2. De locatiekeuze wordt betwifteld

Indiener 1 vraagt zich af of dit de beste locatie is voor woningbouw. Gelet op de huidige agrarische bestemming is woningbouw een aantasting van dit Coulisselandschap. Het plan leidt tot aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van dit gebied. Dit geldt ook voor het doorsnijden van de historische houtwallen / elzensingels door ontsluitingswegen. In de toelichting wordt daar wel gemakkelijk overheen gestapt.

Er zijn volgens indiener 1 veel betere inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden in het dorp met minder impact op de omgeving. Is het onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocaties uitgevoerd door initiatiefnemer? Was initiatiefnemer direct opdrachtgever? Volgens indiener 1 moet de gemeente opdracht geven voor een dergelijke locatiestudie. Indiener 1 wenst daarom meer duidelijkheid over het locatiekeuzeproces (kwaliteit en rolverdeling). Daarnaast is indiener 1 niet direct betrokken in het participatieproces met omwonenden. Dit in tegenstelling tot het gestelde in het participatiedocument (bijlage 2). Dit proces is niet goed doorlopen en zal ook moeten voldoen aan de nieuwe eisen van de Omgevingswet.

Beantwoording

De te realiseren woonwijk vormt een uitbreiding naar het buitengebied toe van het dorp Eastermar. De uitbreiding voorziet in een bredere maatschappelijke behoefte. Door de vereiste schaal en op basis van regionale behoefte is een inbreidingslocatie op deze schaal geen optie. Daarom is ten behoeve van deze uitbreiding gezocht naar een locatie in het buitengebied. Niet ontkend wordt dat dorpsuitbreidingen het omliggende landschap en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden wijzigen. Reden waarom op zorgvuldige wijze is gekozen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en deze als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

De landschappelijke grens van de bebouwingskern naar het omliggende buitengebied wordt verlegd. De boomwal langs de Boskamp, die op dit moment een visuele en landschappelijke afbakening vormt tussen bebouwing en buitengebied, wordt opgenomen in de bebouwingskern. De bestaande houtwal is zo intact mogelijk opgenomen in het planontwerp. Hiermee wordt het landschapselement opgenomen in het straatbeeld en blijft de landschappelijke en cultuurhistorische waarde zoveel als mogelijk in stand. Deze lijn is ook gevolgd in het bestemmingsplan "It Heechsân (2019)". Ook in dit plan zijn de (toenmalige) dorpsuitbreidingen geplooid rondom de bestaande (inbestemde) boomsingels ('dykswâllen').

Om een nieuwe begrenzing bebouwingskern/buitengebied te markeren, is aan de noordzijde van het plan de oprichting van een nieuwe singel (type Dykswâl, landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen als bijlage 3 in de regels van het plan) opgenomen. Met realisatie van de landschapselementen in dat inpassingsplan is het plan ruimschoots op een landschappelijk aanvaardbare wijze ingepast.

De mening van indiener 1 dat het plan een aantasting is op het Coulisselandschap en het plan leidt tot aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van dit gebied, wordt dan ook niet gedeeld.

Indiener 1 geeft aan dat er veel betere inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn in het dorp en twijfelt aan het doorlopen proces om te komen tot voorliggende locatiekeuze. Om te komen tot een uitbreidingslocatie in Eastermar is het rapport "Locatie onderzoek woningbouw Eastermar" opgesteld, door Bètha architecten (bijlage 1). Dit onderzoek is in opdracht van het dorp Eastermar opgesteld. Binnen het dorp waren destijds meerdere werkgroepen geformeerd. Eén daarvan was de werkgroep 'Wonen'. Deze groep heeft Bètha architecten opdracht gegeven om te komen tot een locatiestudie. Omdat sprake is van een dorpeninitiatief en met de komst van de Omgevingswet is gezocht naar een goede manier van participatie en is in goed overleg voor deze werkwijze gekozen. De uitkomsten van de studie, zijn vervolgens gepresenteerd aan de wethouder en betrokken ambtenaren. Dat bood voldoende basis om met de voorgenomen ontwikkeling verder te gaan.

In tegenstelling tot de mening van indiener 1 wordt niet ingezien waarom deze studie in opdracht van de gemeente moet worden uitgevoerd. Uiteindelijk is het aan het bevoegd gezag om de inhoud zelfstandig te beoordelen op de onderzochte uitgangspunten en de conclusies die hieruit zijn getrokken. In dit kader is de gemeente niet vooringenomen. Ook is geen sprake van belangenverstrengeling.

In het onderzoeksrapport zijn 4 nader onderbouwde locaties in het dorp onderzocht, waarbij de volgende zevental uitgangspunten in acht zijn genomen:

1. Bereikbaarheid verkeerstechnisch;
2. Beschikbaarheid gronden;
3. Uitbreiding in de toekomst;
4. Inpasbaarheid in de bestaande dorpsstructuur;
5. Behoud en/of aanvulling van het coulisselandschap met houtwallen;
6. Bestaande eisen qua milieu, hinder, geluid, etc.;
7. Inpasbaarheid voedselbos.

In het rapport zijn eerst de dorpsstructuren benadrukt, waaronder belangrijke wegen- en padenstructuren, ruimtelijke opzet en (woon)functies op hoofdlijnen, overige functies en het open omliggende landschap. Vervolgens zijn op basis van voornoemde uitgangspunten per (potentiële overgebleven) locatie de voor- en nadelen beschreven. De voorliggende locatie is uiteindelijk als meest geschikt bevonden, waarna op basis van de bestaande stedenbouwkundige structuren een korte mogelijke uitwerking volgt. De gemeente is van mening dat de onderzochte zoeklocaties een logische keuze zijn en deze rationeel zijn afgewogen. Dat er volgens indiener 1 veel betere inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden in het dorp aanwezig zijn met minder impact op de omgeving, wordt niet gezien. Ten aanzien van het participatieproces wordt opgemerkt dat in het 3^e kwartaal van 2021 er verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden met WiersmaReitsma Stichting en de directe omwonenden.

In het 4^e kwartaal van 2021 is er een intentieovereenkomst getekend. Deze overeenkomst is de basis geweest voor het aangaan van gesprekken met o.a. dorpsbelang.

In het 1^e en 2^e kwartaal van 2022 hebben gesprekken plaatsgevonden met de werkgroep “wonen” van dorpsbelang Eastermar.

Vervolgens is een dorpspresentatie voorbereid. Doel hiervan was om de mensen persoonlijk op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen maar zeker zo belangrijk om te horen hoe de mensen tegen een dergelijke uitbreiding aankijken. Alle directe omwonenden hebben een uitnodiging ontvangen. Op 12 mei 2022 is tijdens de algemene ledenvergadering voor iedere belangstellende een presentatie gegeven over de uitbreidingsplannen van Eastermar. Gelet op deze genomen stappen had indiener redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van de uitbreidingsplannen van Eastermar. Ook had indiener op meerdere momenten over de inhoud kunnen meepraten, ook als individuele belanghebbende. Dat indiener 1 zich niet direct betrokken voelt is geen reden dat het proces niet goed is doorlopen of een vorm van participatie ontbreekt.

Ook de verwijzing naar de Omgevingswet wordt niet begrepen. Enerzijds is het hele proces nog ruim voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgestart en anderzijds is zoveel als mogelijk getracht om vooruitlopend op de Omgevingswet initiatiefnemer te stimuleren de participatie breed op te pakken. Gelet op het doorlopen proces kan worden geconcludeerd dat dit gelukt is. Dat de uitkomsten anders zijn dan indiener 1 had gehoopt, leidt niet tot een andere afweging.

3. *De kwaliteit van het plan laat te wensen over*

Er is alleen nog maar een verkavelingsschets beschikbaar. Het is een 'standaardplan'. Een betere verkaveling doet meer recht aan de uitbreiding van het dorp en de woonlocatie van indiener 1. Ook kan indiener zich niet vinden in de situering van de woningen evenals de goot- en bouwhoogte. Dit is te hoog voor het gebied. Tevens wordt de afwijkingsmogelijkheid van bouwvlakken bezwaarlijk gevonden.

Indiener 1 vindt ook dat de dubbelbestemming met landschappelijke waarde onvoldoende is uitgewerkt in deze verkaveling. Een lagere woningdichtheid, minder hoge bebouwing, meer compenserend groen en een gemeenschappelijke beheersstructuur zou meer recht doen aan de bestemming. Ook is indiener benieuwd naar de architectonische en beeld- / kwaliteitseisen. Gevreesd wordt voor catalogusbouw. Ook de provincie maakt zich daar terecht zorgen over in haar inspraakreactie, meer aandacht nodig voor kwaliteit en natuurinclusief bouwen.

Beantwoording

De uitbreiding voor Eastermar voegt zich heel goed in het bestaande stedenbouwkundige weefsel van Eastermar. Daarbij zal ook in het bebouwingsbeeld aansluiting gezocht worden bij de huidige, dorpse bebouwingskarakteristieken van Eastermar. Voor de uitbreiding van Eastermar worden dezelfde welstandscriteria van toepassing verklaard voor plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak als voor de woningbouw ten noorden van het centrumgebied. Het betreft hier het welstandsthema 'woongebieden gerealiseerd na 1950' (zie www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen dit criterium is voldoende ruimte voor architecten en bouwers om de gewenste architectonische kwaliteit te realiseren die we met elkaar wenselijk vinden. Dit kader is tevens het toetsingskader voor de welstandscommissie, de commissie die toeziet op naleving van de ruimtelijke- en bouwkundige kwaliteit in ons land. Natuurinclusief bouwen kan daarbij alleen worden gestimuleerd. Het kan op dit moment (nog) niet wettelijk worden afgedwongen in Nederland vanwege het ontbreken van een wettelijk kader voor dit thema.

Van de provincie is geen zienswijze ontvangen. De gemeente heeft dus redelijkerwijs mogen aannemen dat het nu voorliggende plan en de wijze waarop de vooroverlegreactie is beantwoord en de manier waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen, niet van invloed is op de provinciale belangen en hieraan dus voldoende tegemoet is gekomen. Het is daarom zeer opmerkelijk dat indiener 1 nog refereert naar een opmerking van de provincie, waar de provincie inmiddels heeft ingestemd.

4. *Er zijn directe gevolgen voor de woonsituatie en bedrijfsvoering*

Indiener 1 wordt als grondeigenaar geschaad door de wijziging van het bestemmingsplan. Indiener 1 is niet actief betrokken in het participatieproces en zal aanzienlijke schade ondervinden. Naast waardedaling wordt ook gevreesd voor lichtvervuiling en geluidsoverlast. Ook de geplande wandelpaden naast het woonperceel van indiener 1 doen grote afbreuk aan de privacy. Dit geldt ook voor de exploitatie van een Bed & Breakfast. De twee B&B-units [REDACTED] het plangebied. Gasten komen hier specifiek voor de rust en vrij uitzicht.

Daarnaast maakt indiener 1 zich vooral zorgen over de impact op de waterhuishouding. Er is steeds vaker sprake van forse neerslag door klimaatverandering. Ter plaatse is nu al sprake van forse wateroverlast. Alhoewel er al gesprekken gaande zijn tussen indiener 1 en het Wetterskip, zijn naar verwachting de opvangmogelijkheden niet voldoende, gezien de ligging onder NAP, de nodige ophoging van het gebied en de extra verharding.

Beantwoording

Ten aanzien van waardevermindering wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in punt 1, laatste alinea en ten aanzien van participatie naar punt 2, laatste alinea.

De vrees tot lichtvervuiling wordt niet gezien. Lichtvervuiling wordt uitgelegd als een toestand waar de nachthemel verlicht wordt wanneer opwaarts gericht licht reflecteert op de deeltjes in de atmosfeer, zoals vochtigheid, stof of smog. Aangezien het bestemmingsplan slechts voorziet in woningbouw en de woningen allen zijn voorzien van een kap en daarmee geen sprake is van een rechtstreeks opwaarts gericht licht, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ook wordt gevreesd voor geluidsoverlast. De dichtstbijzijnde afstand van de plangrens tot aan het bouwvlak van indiener 1 bedraagt circa ■ meter en de afstand tot aan de woning zelfs circa ■ meter. Niet wordt ingezien dat een dergelijke afstand leidt tot geluidsoverlast noch van invloed is op het bestaande woongenot.

Ten aanzien van het aangehaald wandelpad wordt gestreefd naar het voltooiën van een 'rondje-om-het-dorp'. Dat wil zeggen een wandelroute om het dorp aan de noordzijde, direct grenzend aan de bestaande woningbouw. Het gaat daarbij om een informele wandelroute, een natuurpad. Vooralsnog betekent dit dat het om een wandelpad zal gaan dat als onverhard wandelpad een plek zou kunnen krijgen tegen de bestaande dorpsrand. De locatie van het beoogde wandelpad is overigens buiten het plangebied gelegen. Wel wordt gekeken of een dergelijk pad qua uitvoering al in de ontwikkeling van het uitbreidingsplan kan worden meegenomen. Uiteraard volgt dit dan een aparte procedure. Vooralsnog is er geen geld in de exploitatie opgenomen en de benodigde gronden zijn nog niet in gemeentelijk eigendom. Het gaat dus nog om een wens van het dorp. In tegenstelling tot wat indiener 1 aangeeft is de gemeente juist van mening dat deze wens een positieve bijdrage kan leveren aan de B&B-functie die door indiener 1 wordt aangehaald. Immers, kan de mogelijkheid van een ommetje rondom het dorp een recreatieve meerwaarde betekenen voor gasten van de B&B. Naar onze mening kan een wandelpad dus ook als een kans worden gezien.

Stedenbouwkundig betekent de aanleg van een recreatieve langzaamverkeersroute een functie met een breder maatschappelijk belang. Niet alleen vanwege het recreatieve karakter van een dergelijke route, maar ook de bereikbaarheid van andere dorpse functies wordt daarmee gemakkelijker. Het vergroot de ruimtelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit van een dorp als er gebruik kan worden gemaakt van meerdere, aantrekkelijke (langzaamverkeers-)routes.

Er is inderdaad in de voorbereiding op de planvorming gesproken over de aanleg van een wandelpad aan de noordzijde van het plangebied. Dit wordt ook niet ontkend omdat de gemeente al vaker de wens heeft uitgesproken om een wandelpad aan te willen leggen. Reden hiertoe is om de oude route te herstellen / verbinding te maken met het bestaande wandelpad. Echter, maakt dit nieuw aan te leggen wandelpad geen onderdeel uit van het nu voorliggende plangebied. Dat door deze woningbouwontwikkeling het gesprek over het wandelpad in een stroomversnelling is gekomen, leidt niet tot een andere ruimtelijke afweging dan wel andere te maken keuzes ten aanzien van de woningbouw uitbreidingslocatie. De haalbaarheid van het wandelpad zal eerst nog moeten worden onderzocht. Het wandelpad volgt daarmee een eigen vergunningentraject / juridische procedure.

Voor zover uit beschikbare gemeentelijke luchtfoto's kan worden opgemaakt zijn de Bed & Breakfast voorzieningen gesitueerd in het [REDACTED] van indiener 1. Reden dat gebruik is gemaakt van luchtfoto's is dat in het gemeentelijk archief geen vergunningen zijn gevonden met betrekking tot de B&B-units. Volgens indiener 1 [REDACTED] de twee B&B-units met buitenruimte [REDACTED] en komen de gasten specifiek voor de rust en vrij uitzicht. De gasten zitten niet te wachten op burenlawaai.

Uitgaande van de voor de gemeente beschikbare informatie is de afstand tussen de B&B-units en de voorgenomen plangrens gelegen op een afstand van circa [REDACTED] meter. Dit in tegenstelling tot indiener 1 beweerd, namelijk [REDACTED] aan het plangebied.

Voornoemde afstand wordt ruimschoots voldoende geacht om de privacy van indiener 1 en gasten / recreanten te waarborgen en de te verwachte geluidsoverlast te voorkomen. De afstand zal ook zeker in de toekomst niet kleiner kunnen worden dan circa [REDACTED] meter aangezien het bouwvlak van indiener 1 niet dichterbij is gelegen.

Omdat de woningbouwlocatie is voorzien van een voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen van de landschappelijke inpassing en het feit dat achtertuinen van woningen maar beperkt per jaar gebruikt worden is de te verwachten overlast nagenoeg nihil. Daarnaast zou het wandelpad in de aangrenzende bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond" worden gerealiseerd. In deze bestemming zijn ook paden en kavelontsluitingswegen toegestaan, als ook recreatief medegebruik.

Ten overvloede wordt enerzijds nog opgemerkt dat indiener 1 zelf voorziet in een [REDACTED] ten behoeve van een [REDACTED] en op een afstand van circa [REDACTED] meter nog een [REDACTED] is gevestigd. Anderzijds is de te verwachten hinder een subjectieve beleving. Er zijn immers geen objectieve aanknopingspunten aangehaald om te oordelen dat de (te verwachten) geluidsoverlast een onrechtmatig karakter zal hebben.

In paragraaf 3.5 "Water" van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de toename aan verharding en de daaraan verbonden te compenseren wateroppervlakte. De beoogde Wadi / waterberging moet voldoende capaciteit hebben om het regenwater van het verhard oppervlak bij een bui van 50 mm op te vangen / infiltreren. De verharding bedraagt ongeveer 7242 m², uitgaande van 50 % van de tuin en 100% van het bouwvlak. Dit betekent een compensatie van 7242 m² x 0,05 en dit is 362 m² (boven het grondwaterpeil). Met het realiseren van een vijver/wadi van 500 m² wordt er ruim voldaan aan de compensatieregeling. Voor de minimaal aan te leggen wadi / berging is conform het advies van Wetterskip in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.3).

Naar aanleiding van vorenstaande regeling hebben er ten aanzien van de afwatering van het plangebied nog twee verdergaande inhoudelijke en constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, Wetterskip, de gemeente en belanghebbenden die partij zijn in het proces. In deze overleggen heeft het Wetterskip uitleg gegeven over hoe de situatie nu is en straks verbeterd zal worden. Dit om juist te komen tot een verdere verbetering van de waterhuishouding buiten het plangebied. Op deze verbeteringen is positief gereageerd.

In gezamenlijkheid zijn dan ook afspraken gemaakt over het vervangen, herinrichten en verbeteren van duikers, aangegeven op onderstaande figuur 2:

1. bij één dam (op bruine stip) wordt een nieuwe duiker aangebracht;

2. onder de Achterweg (blauwe stip en streep) wordt een nieuwe duiker aangebracht;
3. een pendam wordt verwijderd (zie blauwe pijl) en
4. de bestaande dam met duiker komt te vervallen / wordt verwijderd (roze stip) en wordt verplaatst naar zie pijl op tekening bijlage 2 met een nieuwe groter duiker.

Deze afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dit geldt ook deels voor de te onderhouden watergangen.



Figuur 2 Uitsnede situatie Achterwei

Conclusie

Het bestemmingsplan hoeft op voornoemde punten niet te worden gewijzigd. Er is voldoende aangetoond dat er een behoefte bestaat aan woningbouw. Ook de locatiekeuze is op zorgvuldige wijze voorbereid, uitgezet en inhoudelijk beoordeeld. Daarnaast voorziet de ontwikkeling onder andere in een goede stedenbouwkundige opzet die aansluit op de woningbouwbehoefte, in een goede bereikbaarheid, aansluit op de bestaande wegenstructuur, waarin voldoende aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing en waterberging en ruimte biedt voor een voedselbos. Niet wordt ingezien dat de toekomstige woningbouw (en het buiten het plangebied gelegen mogelijk toekomstig wandelpad) leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en werkklimaat.

Indiener 2

Bij brief, ingekomen op 26 januari 2024, is door [redacted] wonende aan de [redacted] [redacted] mede namens [redacted] en [redacted] een zienswijze ingediend, hierna indiener 2. In de brief worden een tweetal gronden aangehaald.

1. Vrees voor overlast bedrijfsvoering richting woningen

Ondanks de in het plan opgenomen groenstrook tussen de nieuwe woningbouw en het bedrijfsperceel van indiener 2, worden in de toekomst problemen voorzien. Indiener 2 vreest dat de bewoners overlast van de [redacted] zullen ervaren.

Beantwoording

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 3.9 “Bedrijven en milieuzonering” vermeld zijn bedrijfsmatige activiteiten opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009”. De activiteiten zijn ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Voor deze locaties is uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Dit betekent dat de gegeven richtafstanden niet met één afstandstap verlaagd kunnen worden.

De locatie is planologisch voorzien van de bestemming [redacted]. Deze gronden zijn bedoeld voor [redacted] die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2. Het [redacted] van indiener 2 betreft een [redacted]. Omdat een [redacted] niet expliciet is benoemd in voornoemde publicatie is aansluiting gezocht [redacted] met een [redacted]. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met daarbij horende richtafstand van 30 meter.

De nieuwwoningen liggen, gemeten vanaf het bouwvlak (dichtstbijzijnd) van de bedrijfsbestemming tot aan de voorgevel van de nieuwbouwwoningen, op meer dan [redacted] meter van de milieubelastende activiteit. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Het [redacted] is daarom geen belemmering voor het planvoornemen, andersom is de toevoeging van de woningen ook geen belemmering voor [redacted]. Ook in de toekomst ontstaat geen belemmering, nu ter plaatse planologisch niet een hogere [redacted] dan 2 is toegestaan.

2. Aantasting boomwal

In het plangebied wordt de boomwal aangetast voor het aanleggen van twee toegangswegen. Indiener 2 heeft ook om een soortgelijke doorsteek gevraagd ten behoeve van een eigen uitrit. Dit is als ongewenst aangemerkt. De beoogde doorbraken zijn volgens indiener 2 dan ook schadelijk voor de natuur.

Beantwoording

Aangehaald wordt dat indiener 2 een soortgelijke aanvraag heeft ingediend voor het maken van een doorsteek. Deze is niet gehonoreerd. Ten aanzien van dit punt wordt opgemerkt dat vergelijkbare situaties natuurlijk niet verschillend mogen worden behandeld, tenzij dat objectief gezien gerechtvaardigd is.

Alhoewel in deze beantwoording niet wordt ingegaan op specifieke eerdere aanvragen, kan in zijn algemeenheid hierover het volgende worden toegelicht.

De te realiseren woonwijk vormt een uitbreiding naar het buitengebied toe van het dorp Eastermar. De uitbreiding voorziet in een bredere maatschappelijke behoefte, die (op de vereiste schaal en op basis van regionale behoefte) niet redelijkerwijs elders te realiseren is. Inbreiding op deze schaal is geen optie en de uitbreiding zal daarom in ieder geval in het buitengebied gezocht worden.

Niet ontkend wordt dat dorpsuitbreidingen het omliggende landschap en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden wijzigen. Dat geldt in dit geval ook voor een doorbraak door de bestaande boomwal. Deze doorbraak is voor dit specifieke plan noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. Aangezien er in zijn algemeenheid aan het bredere maatschappelijke belang meer gewicht wordt gehangen dan het individueel belang is dit specifieke plan als een acceptabele ontwikkeling beschouwd.

Vorenstaande heeft er wel toe geleid dat de landschappelijke grens van de bebouwingkern naar het omliggende buitengebied wordt verlegd. Om deze nieuwe begrenzing bebouwingkern / buitengebied te markeren is aan de noordzijde van het plan de oprichting van een nieuwe singel opgenomen (type Dykswâl, landschappelijk inpassingsplan in bijlage 3 bij het plan). Met de realisatie van dit landschapselement is het plan op een landschappelijk aanvaardbare wijze ingepast. Voor de overige argumenten wordt verwezen naar punt 2, indiener 1.

Vervolgens concludeert indiener 2 dat de doorbraak schadelijk is voor de natuur. Uit de uitgevoerde Ecologische Quickscan (bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat geen beschermde natuurwaarden worden aangetast door de in het plan opgenomen doorbraken. Dit hoeft overigens niet uit te sluiten dat algemenere soorten ter plaatse van de doorbraak zouden kunnen verdwijnen. Het betreft dan met name enkele groeiplaatsen van zeldzame korstmossen en paddenstoelen. De korstmossen op de eiken zijn niet nader op de soort gebracht, maar door de stammen en takken van de te kappen bomen in de wal te laten, blijven de eventuele groeiplaatsen in stand. Vanwege de sterk vergraste situatie is de kans dat er zeldzame paddenstoelen groeien erg klein. Daarnaast moet te allen tijde bij realisatie gewerkt worden overeenkomstig de natuurparagrafen in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op basis van de ecologische quickscan en de geldende wetgeving mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat van schade voor de natuur geen sprake is.

Conclusie

Het bestemmingsplan hoeft op voornoemde punten niet te worden gewijzigd. Er wordt ruim voldaan aan de geldende richtafstanden. Niet wordt ingezien dat de toekomstige woningbouw leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en werkklimaat. Daarnaast heeft initiatiefnemer in het inrichtingsplan in voldoende mate extra groenvoorzieningen aangebracht dan wel een nieuw aan te leggen houtsingel (type Dykswâl) opgenomen om de twee doorbraken ten behoeve van de toegangswegen te compenseren. Ook uit ecologisch onderzoek blijkt dat bij het realiseren van de doorbraken geen sprake is van schade voor de natuur.