

Zienswijzennota bestemmingsplan 'De Wal 44a (tussen nummer 44 en 46) te Hurdegaryp'

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één woning met het daarbij behorende bijgebouw. Het plan voorziet ook in de bij de woning behorende tuin, oprit en ontsluiting. Het perceel is gelegen aan De Wal te Hurdegaryp, tussen de nummers 44 en 46.

Het plangebied bevindt zich in een bebouwingslint ten oosten van de kern van Hurdegaryp. Aan de oostzijde is het plangebied begrensd door agrarisch gebied met een houtsingel en de Zuiderweg West / Woudweg. Aan de noordzijde is het plangebied begrensd door een sloot. Achter deze sloot bevindt zich de straat De Wâl.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Op 20 november 2014 heeft de raad van Tytsjerksteradiel de Coördinatieverordening gemeente Tytsjerksteradiel vastgesteld. Hierin is – onder andere – bepaald dat burgemeester en wethouders de voorbereiding van een bestemmingsplan en daarmee samenhangende omgevingsvergunning coördineren om de voorbereiding hiervan te bevorderen. Op 21 november 2023 hebben burgemeester en wethouders hiertoe besloten. Dit betekent dat zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage hebben gelegen.

Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder

Ook zijn burgemeester en wethouders voornemens om op grond van artikel 110a Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen. Het ontwerpbesluit hogere waarde voorziet in deze hogere waarden.

Stukken ter inzage

Het hiervoor genoemde ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

Een veldbezoek

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft op 14 februari 2024 een gesprek plaatsgevonden met een tweetal belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. In dit gesprek is onder andere aangegeven het "lastig" te vinden om de nieuwe woning op de locatie te visualiseren in relatie tot het behouden van de doorkijk / zichtlijn.

Reden waarom op 25 maart 2024 de hoekpunten van de woning door de gemeente met palen "in het veld" zijn uitgezet.

Vervolgens is op 27 maart 2024 het perceel gezamenlijk bezocht door initiatiefnemers en hun adviseur, een tweetal gezinnen die een zienswijze hebben ingediend (waarvan één met hun juridisch adviseur) en de gemeente.

Op 24 april 2024 heeft ook nog een (keukentafel)gesprek plaatsgevonden bij indiener 3. Afsproken is om nog te onderzoeken of de woning verder naar achteren en daarmee dichterbij de Woudweg kan worden gesitueerd. De toelichting en de uitkomsten van dit onderzoek zijn in de zienswijze van indiener 3 opgenomen en als bijlage 1 toegevoegd.

De conclusie is uiteindelijk dat zowel het veldbezoek als het navolgende gesprek niet hebben geleid tot andere inzichten / standpunten / mogelijkheden.

Zienswijzen

Indiener 1

Bij brief van 27 december 2023 is door [redacted] en [redacted] wonende aan [redacted] te [redacted] een zienswijze ingediend, hierna indiener 1. In de brief worden een vijftal gronden aangehaald.

1. Ontnemen vrij uitzicht en planschade

Door het bouwen van de woning op de gekozen locatie zal het vrije uitzicht worden ontnomen. Dit zal resulteren in een waardevermindering van de woning.

Beantwoording

Niet ontkend wordt dat ruimtelijke initiatieven van invloed kunnen zijn op aangrenzende erven dan wel erven die uitzicht genieten. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang van omwonenden wel moet worden betrokken in de gemaakte afweging.

Alhoewel de locatie een lintbebouwing in het buitengebied betreft, is destijds onder andere ook gekeken naar de mogelijkheden die worden geboden in de door de provincie op 23 maart 2021 vastgestelde Verordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening is de “begrenzing bestaand bebouwd gebied” opgenomen. Het perceel grenst zowel aan de noord-, oost- als westzijde aan dit gebied. Ten aanzien van wonen biedt deze regeling bouwmogelijkheden.

Daarnaast valt het plangebied binnen de bebouwde kom van Feanwâldsterwâl en is ervoor gekozen om de woning, mede gezien in relatie tot de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, ten opzichte van De Wal meer naar achteren en naar de westelijk gelegen perceelsgrens te plaatsen, zonder afbreuk te doen aan de bestaande karakteristieke lintstructuur, met een bepaalde mate van ‘rafeligheid’ / stedenbouwkundige opzet. De afstand van het beoogde bouwvlak tot de woning van indiener 1 bedraagt circa 60 meter, ten opzichte van indiener 2 is de afstand circa 45 meter en ten opzichte van indiener 3 circa 30 meter. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden deze afstanden in bebouwd gebied ruim voldoende geacht. Ook is in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aangrenzende planologische regeling.

In het ontwerpbestemmingsplan is door de gekozen (strakke) ligging van de oostelijke plangrens en de positie van het bouwvlak, een deel van het bestaande doorzicht behouden. In dit kader is evenwicht gezocht tussen enerzijds het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken en anderzijds gehoor te geven aan ruimtelijke initiatieven. De zichtlijn voorziet nog in een breedte van circa 20 meter, gemeten vanaf het (oostelijk) hoekpunt van de voorgevel tot aan de grens van de sloot. Verder is op de perceelsgrenzen veel groen (bomen en struiken) aanwezig dat het zicht op de wederzijdse percelen beperkt. Ongetwijfeld gaan indieners merken dat er een nieuwe dynamiek ontstaat, maar gezien de hiervoor aangehaalde afwegingen en de bestaande planologische regeling ten aanzien van het kunnen en mogen aanplanten van groen, valt niet in te zien dat de privacy van indiener 1 onevenredig wordt aangetast.

Gelet op de aard van de omgeving en voornoemde afstanden, de zorgvuldig gekozen positionering en de planologische regeling, wordt niet ingezien dat het uitzicht van indiener 1 dermate verslechtert dat sprake is van een onevenredig straat- en bebouwingsbeeld of een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de aangehaalde waardevermindering van de woning wordt opgemerkt dat het indiener 1 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. Verkeershinder door brug

Initiatiefnemer is voornemens om een toegangsbrug te realiseren. Gelet op de locatie zal indiener 1 direct hinder ondervinden van het verkeer vanaf het erf, richting de openbare weg en richting de tegenoverliggende woning.

Beantwoording

De hinder van inschijnende koplampen zal beperkt zijn omdat de in- en uitrit uitsluitend zal worden gebruikt als woonerf ten behoeve van 1 woning. Het gaat dus om een relatief klein aantal verkeersbewegingen vanaf het nieuwe woonperceel. Niet wordt ingezien dat de aanwezigheid van een dergelijke kortstondige, diffuse en beperkte lichtbron het perceel en de woning van indiener 1 zodanig verlicht dat dit tot een aantasting van het woongenot zal leiden. Daarnaast is het niet altijd te voorkomen dat in een lintbebouwing enige hinder kan ontstaan door licht van autoverkeer. Dit is inherent aan het wonen in een dergelijke (woon)omgeving. Dit geldt feitelijk ook al bij de "oostelijke entree" van de lintbebouwing.

Bovendien zullen de in- en uitrit en oprit naar de woning zoveel als mogelijk op dezelfde hoogte worden uitgevoerd als de brug zodat er geen hoogteverschil / helling ontstaat waardoor de lichthinder beperkt zal zijn. Dit betreft uiteindelijk een uitvoeringskwestie en is niet als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Naar de mening van de gemeente kan het plan op een wijze worden uitgevoerd dat koplampen van auto's minimaal in de woning van indiener 1 zullen schijnen.

Alhoewel de gemeente begrijpt dat initiatiefnemer deze hinder zoveel als mogelijk moet wegnemen, kan ook indiener 1, al dan niet in goed overleg met initiatiefnemer, helpen en zorgen dat de aangehaalde lichthinder wordt beperkt dan wel wordt weggenomen. Dit is grotendeels al het geval door de aangebrachte dichte groene haag aan de voorzijde van het perceel van indiener 1.

3. Woudenlandschap met doorkijkje

Het perceel heeft de kenmerken van een woudenlandschap. Direct nabij het te bebouwen perceel is een bankje gesitueerd waarop men vaak uitrust en geniet van het mooie uitzicht c.q. doorkijkje. Indiener 1 is het pertinent niet eens met de conclusie dat door de bouw van een woning deze zichtlijn niet wordt aangetast. De woning zal zeker binnen het zicht vallen.

Beantwoording

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt er altijd gekeken of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan een goed woon- en leefklimaat van de omgeving. Bij de vorming van dit plan zijn de belangen van de omwonenden meegenomen en meegewogen. Het plangebied heeft inderdaad de kenmerken van een woudenlandschap.

Het is niet voor niets dat op en rondom het plangebied sprake is van de dubbelbestemming 'waarde Woudenlandschap'. Dit wil overigens niet zeggen dat er niets meer mogelijk is. Het is aan initiatiefnemer om te onderbouwen hoe het bouwplan rekening houdt met deze kenmerken dan wel deze worden versterkt. Reden waarom in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de landschappelijke inpassing. Deze onderbouwing is voldoende om te voldoen aan de vereisten van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Daarnaast wijzigt de verkavelingsstructuur niet evenals de beschermde elementen als boomwallen, singels, etc. Uitgaande van de plangrens worden ook geen beschermde landschapselementen aangetast. Verder geeft de vrij beperkte oppervlakte van het plan in combinatie met de plaatselijke structuur van het omliggende landschap geen mogelijkheden om wezenlijke verbetering van landschappelijke waarden in het nieuwe plan te realiseren. Op basis hiervan is het plan voor wat betreft landschap / landschappelijke inpassing acceptabel en voldoende onderbouwd. Dit neemt niet weg dat initiatiefnemer wel voornemens is om buiten het plangebied aandacht te hebben voor het versterken van de landschappelijke kenmerken. Daarmee biedt het plan juist de kans om de houtsingel te versterken en de zichtlijn te accentueren.

Daarnaast markeert de sloot aan westelijke zijde de historische context van veenontginningsdorp. De sloot ligt nu deels in het bestemmingsplan "Buitengebied – en is hierin niet afzonderlijk als watergang aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan biedt wel een specifieke bestemming. Hiermee wordt de langjarige instandhouding beter geborgd (anders kan demping eenvoudig aangevraagd worden).

Vorenstaande neemt weliswaar het zicht van indiener 1 op de nieuw te bouwen woning niet weg, maar de vraag blijft in hoeverre het aangehaalde uitzicht / doorkijk leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat dan wel de beleving die wordt ondervonden van dit uitzicht. Ondanks het feit dat initiatiefnemer op zorgvuldige wijze is gekomen tot de positionering en maatvoeringen blijkt ook uit vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij of wijds uitzicht.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat initiatiefnemer er ook voor zou kunnen kiezen om het perceel zodanig te voorzien van groen, dat de zichtlijn volledig weg is. De doorkijk die op dit moment wordt ervaren is namelijk planologisch niet beschermd.

Mogelijk zou zelfs ter discussie kunnen staan of ter plaatse wel sprake is van een (historische / idyllische) doorkijk. Zeker nu het perceel is omsloten door groensingels, de gronden geen bescherming genieten, het gemeentelijk beleid is gericht op behoud, herstel en versterken van bestaande houtsingels en het perceel "eindigt" aan de Woudweg. Door het groen te herstellen en te versterken krijgt het perceel juist een meer landelijk karakter.

4. Gezonde leefomgeving

Het is belangrijk om het groene karakter van de gemeente te onderhouden. De motivering dat door de woning naar achteren te plaatsen de bestaande lintstructuur in stand blijft en juist zal worden versterkt is onjuist. Het doorkijkje zal namelijk niet meer bestaan. De herkenbaarheid van dit landschap zal worden aangetast en is in strijd met de Verordening Romte Fryslân. De nieuwe woning doet afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Beantwoording

In de punten 1 en 3 is uitgebreid ingegaan op de aangehaalde kenmerken van het gebied en hoe hiermee is / wordt omgegaan. Zoals aangegeven zullen ruimtelijke initiatieven veelal van invloed zijn op, nabij en rondom het te bebouwen perceel.

De gemeente is van mening dat de aangehaalde kenmerken in voldoende mate zijn meegewogen en meegenomen in de uiteindelijke positionering, de bouwregels / uitstraling van de te bouwen woning en de grootte en grenzen van het plangebied.

Het eventueel nog verder naar achteren plaatsen van de woning is vanuit de Wet geluidhinder niet gewenst. Daarmee wordt de afstand van de woning ten opzichte van de Woudweg steeds kleiner.

In dit kader is ook gekeken naar mogelijke maatregelen die de geluidsbelasting kunnen reduceren, door bijvoorbeeld de snelheid op de Woudweg te verlagen of een geluidsreducerend wegdek aan te brengen. Ook het toepassen van hoge afschermende voorzieningen zoals een schutting of geluidswal vallen hieronder. Gelet op de enorme hoge en verhoudingsgewijs onredelijk hoge kosten voor eerstgenoemde maatregelen is deze optie niet realistisch. Het aanbrengen van laatstgenoemde maatregelen is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook niet gewenst, gelet op de eerder beschreven karakteristieken van de locatie, waaronder het (deels) behoudt van de bestaande zichtlijn.

5. Geen woningbouwprogramma

Voor de Feanwâldsterwâl, het dorp waarbinnen de nieuwe woning zal vallen, is geen woningbouwprogramma beschikbaar. Er wordt aansluiting gezocht bij het programma van het dorp Hurdegaryp. Waarop deze aansluiting is gebaseerd is onduidelijk. Hurdegaryp betreft een volstrekt ander dorp dan Feanwâldsterwâl. Daarnaast vraagt indiener 1 zich ten eerste af of het quotum van 6 woningen al niet is bereikt binnen Hurdegaryp.

Beantwoording

Bij het beoordelen van het toenmalige verzoek en bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die het beleid op dat moment gaf. Er werd toen nog gesproken over een quotum voor woningbouw per dorp. Daarnaast werd op regionaal niveau ook minder ruimte geboden voor maatwerk. Omdat aan Feanwâldsterwâl geen woningbouw was toegekend, is ruimte gezocht bij het nabijgelegen dorp Hurdegaryp. Deze relatie is destijds meer ingegeven door de gemeentegrens die Feanwâldsterwâl scheidt van Feanwâlden en een deel van de adressen hebben ook als woonplaats Hurdegaryp. Reden hiertoe was dat het quotum van 6 woningen in Hurdegaryp nog niet benut was, er in Hurdegaryp ook geen potentiële locaties voor handen waren (en nog steeds geen inbreidingslocaties) om van dit quotum gebruik te kunnen maken en bestuurlijk de wens is uitgesproken om voor elk dorp maatwerk te bieden / woningbouw mogelijk te maken. De verwarring van indiener 1 wordt dan ook wel gezien. Zeker nu het afgelopen anderhalf jaar de woningbouwopgave fors is toegenomen en op regionaal niveau de gemaakte afspraken en/of het toetsingskader (nog) voortdurend worden / zijn herijkt.

Het is niet voor niets dat in artikel 2.7 van de Omgevingsverordening provincie Fryslân (in werking getreden vanaf 7 maart 2024) het volgende is opgenomen:

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken, of voor zover het gaat om de Waddeneilanden binnen de bilaterale woningbouwafspraken met de afzonderlijke Waddeneilandgemeenten.

Volgens de begripsbepaling wordt onder regionale woningbouwafspraken verstaan:

Bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten over de regionale kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van gemeentelijke woningbouwplannen, gebaseerd op de regionale indicatieve woningbehoefte volgens de door de provincie vastgestelde bevolking- en huishoudensprognose.

In de toelichting van de Omgevingsverordening is te lezen:

In de regio Noord Oost Fryslân zal de komende jaren op een experimentele manier worden gewerkt aan het maken van de woningbouwafspraken. De gemeenten in deze regio krijgen meer vrijheid om zelf te bepalen welke woningbouwopgave er voor de komende periode ligt. Het is niet nodig om extra bepalingen in de omgevingsverordening op te nemen om ruimte te geven voor het experimenteel werken. Het experiment kan worden uitgevoerd binnen de regels van artikel 2.7.

Ook is uit de Verordening Romte Fryslân nog af te leiden dat de provincie meer ruimte biedt aan woningbouw. Zowel voor locaties binnen als buiten, maar wel grenzend aan het bestaand stedelijk gebied, zoals ook op deze locatie het geval is.

Daarnaast heeft de provincie ook gekeken naar de inpasbaarheid van de te bouwen woning via inbreng in het officiële vooroverleg. De provincie heeft weliswaar een vooroverlegreactie ingediend waarin de gemeente wordt geadviseerd om nader te motiveren op welke wijze ervoor wordt gezorgd dat de nieuwe woning past binnen de kernkwaliteiten van de omgeving, maar hebben na de gemeentelijke beantwoording van deze opmerking afgezien van het indienen van een zienswijze. De gemeente mag er dus vanuit gaan dat de gemeentelijke beantwoording het provinciaal belang voldoende borgt.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt nog aangehaald dat in de woonvisie 2019-2024 is opgenomen dat het van belang blijft om ook direct te bouwen voor de doelgroep starters. Door ruimte te houden om in elke kern van onze gemeente nieuwe woningen te bouwen, blijft het mogelijk om voor een stukje verjonging in de kernen te zorgen (woningbouw voor starters, jonge 1 en 2 persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen), wat ten goede komt aan de vitaliteit van kleine kernen.

Dat Feanwâldsterwâl en Feanwalden niet expliciet zijn aangehaald in onze woonvisie of het woningbouwprogramma, wil niet zeggen dat er geen behoefte bestaat dan wel geen mogelijkheden meer aanwezig zijn. De gemeenteraad en de provincie hebben namelijk wel uitgesproken om daar waar mogelijk alle dorpen te voorzien van woningbouw. Daarnaast is in deze situatie feitelijk sprake van een specifieke (aantoonbare) behoefte, nu initiatiefnemers de woning voor zichzelf bouwen. Dit uitgangspunt past naadloos binnen de in de regio specifieke afspraken zoals opgenomen in de woondeals waarin onder andere ook de aantoonbare behoefte als uitgangspunt wordt aangehaald.

In het kader van de woondeal met het rijk en de provincie die gepubliceerd is op 24 april 2023 is er afgesproken dat de gemeente Tytsjerksteradiel 690 woningen gaat realiseren tot en met 2030. Een woning wordt door het college van burgemeester en wethouders opgenomen in de woningbouwprogrammering als deze bijdraagt aan een duurzame kwalitatieve woningvoorraad. Dat geldt ook voor deze woning. Er is behoefte aan dit type woning volgens de regionale woningmarktanalyse 2020 waarin is aangegeven welk type woningen waar gewenst is en deze wordt jaarlijks gemonitord.

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.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige / ruimtelijke- en landschappelijke afweging wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op vorenstaande punten.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave gaat het natuurlijk ook om landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke waarden van deze regio zijn belangrijk voor de kwaliteit van wonen die wordt ervaren. Niet ontkend wordt dat mensen in deze regio komen wonen omdat ze houden van de rust en ruimte en het plattelandskarakter dat de omgeving biedt. Nieuwbouw moet daarom zorgvuldig worden ingepast en niet ten koste gaan van deze waarde. Dit is ook de reden dat voorliggend bouwplan op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen door aandacht te hebben en te houden voor de ter plaatse aanwezige landschappelijke kenmerken en de ervaren doorkijk in relatie tot de planologische inpasbaarheid.

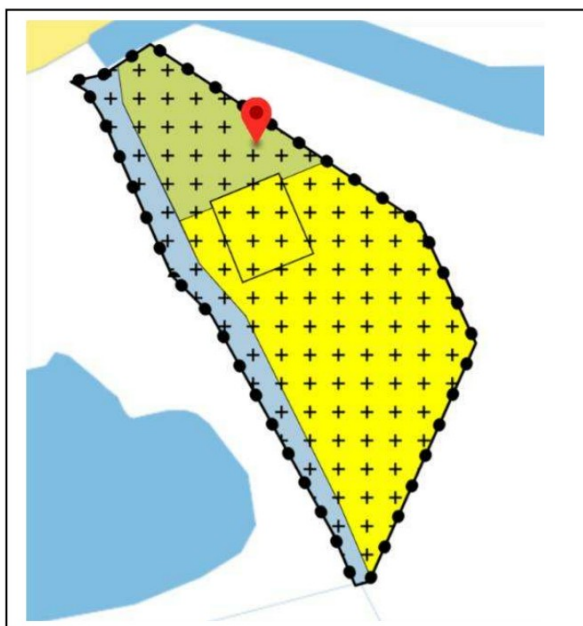
Vanwege de ligging van de locatie direct aan de gemeentegrens wordt ten overvloede opgemerkt dat ook in de Woonvisie 2020 – 2025 van de aangrenzende gemeente Dantumadiel ruimte is voor woningbouw. In de Woonvisie wordt expliciet beschreven: *Vanwege de strategische ligging langs De Centrale As en de aanwezigheid van treinstations verwacht Dantumadiel in de kernen De Westereen en Feanwâlden de sociaal economische groei als gevolg van De Centrale As te kunnen realiseren. Daarom wil Dantumadiel mogelijkheden houden om in de komende 10 jaar een aantal extra woningen in deze grote kernen flexibel in te zetten om aan de vraag te kunnen voldoen.*

Ondanks het feit dat de onderhavige locatie buiten het grensgebied van deze Woonvisie is gelegen, wordt wel duidelijk het signaal afgegeven dat de behoefte aan extra woningen aanwezig is om aan de vraag te kunnen voldoen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijzing van het bestemmingsplan. De planologische regeling is zo opgesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande karakteristieke lintstructuur, met een bepaalde mate van 'rafeligheid', en de landschappelijke kenmerken. De afstanden tot de naburige erven zijn dusdanig groot dat dit niet leidt tot een dermate verslechtering dat sprake is van een onevenredige aantasting. Ook ten aanzien van de te realiseren toegangsbrug zijn maatregelen denkbaar die de te verwachten (verkeers)hinder voldoende kunnen beperken. Het perceel voorziet in de dubbelbestemming 'waarde Woudenlandschap'. Naar de mening van de gemeente wordt ook voldoende rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige (landschaps)elementen. Het meer naar achteren plaatsen van de woning is niet gewenst omdat daarmee de afstand tot de Woudweg wordt verkleind. Recentelijk hebben de gemeente en provincie woningbouwafspraken gemaakt. In deze afspraken is ook ruimte voor incidentele woningbouw in alle dorpen.

Alhoewel de gemeente van mening is dat de nieuw te bouwen woning zowel stedenbouwkundig als landschappelijk goed is ingepast en de onderbouwing / het bestemmingsplan op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen is er toch voor gekozen om de oostelijke plangrens aan te passen (zie navolgende afbeeldingen). Op deze manier wordt de zichtlijn / doorzicht breder en wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van indiener 1 en navolgende indieners.



Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigde vaststelling / -verbeelding

Indiener 2

Via de website van gemeente Tytsjerksteradiel is op 3 januari 2024 door [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te [REDACTED] een zienswijze ingediend, hierna indiener 2. In de brief worden een viertal gronden aangehaald.

1. Verlies idyllische locatie

Door de bouw van deze enorme woning gaat één van de meest idyllische locaties van Feanwâldsterwâl verloren. Het is een aderslating voor het dorp en de bouw heeft persoonlijke consequenties. De toekomstige bewoners hebben aangegeven dat het zicht niet zal wijzigen. Ook kon er nog niets gezegd worden over de prachtige boom in het midden van het perceel.

Beantwoording

Zoals bij indiener 1 onder punten 1, 3 en 4 aangehaald is uitgebreid ingegaan op kenmerken van het gebied en hoe hiermee is / wordt omgegaan. De beleving dat door de bouw van deze enorme woning een idyllische locatie verloren gaat, wordt niet gedeeld. Enerzijds omdat kan worden afgevraagd of wel sprake is van een enorme woning, gelet op de huidige variëteit van de lintbebouwing qua positionering, uitstraling, omvang en ruimtelijke opzet. Zo voorzien de direct aangrenzende percelen in een boerderijtype en de tegenoverliggende percelen in één verdieping met zadeldak, waarbij is gekozen voor bouwen in de breedte. Dit in tegenstelling tot voorliggend bouwplan waar juist de diepte is geaccentueerd.

Anderzijds blijft door deze gekozen positionering de idyllische locatie gehandhaafd. Zoals aangegeven is het niet te voorkomen dat ruimtelijke initiatieven consequenties kunnen hebben voor de beleving van derden. Los van het feit dat de beleving voor iedereen anders is, voorziet de locatie niet in een planologische bescherming en heeft initiatiefnemer voldoende rekening gehouden met de aanwezige zichtlijn door de woning zoveel als mogelijk naar het westen te positioneren en de oostelijke plangrens zo dicht als mogelijk bij de woning vast te leggen. Daarmee is de zichtlijn weliswaar kleiner geworden, maar gaat niet verloren.

2. Verwijderen groen

Bomen en struiken zullen worden verwijderd en de sloot zal worden verbreed. Hierdoor zal het prachtige uitzicht verloren gaan. Er wordt aangegeven dat er al 30 bomen zijn gepland. Dit is onjuist. De geplante jonge fruitbomen zijn geplaatst op een ander perceel en staan niet in verhouding met de karakteristieke beplanting die plaats zal moeten maken voor de woning.

Beantwoording

Ten aanzien van het prachtige uitzicht wordt verwezen naar indiener 1 onder punten 1,3 en 4 en indiener 2 onder punt 1. De opzet is om het bestaande groen rondom het perceel te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Er wordt stellig aangenomen dat er bomen en struiken worden verwijderd, terwijl op zorgvuldige wijze en in goed overleg met Wetterskip aandacht uitgaat naar de rondom aanwezige sloten. De 30 jonge fruitbomen zijn weliswaar niet direct op het toekomstig woonperceel gepland, maar op ruim 30 meter achter de te bouwen garage. Alhoewel voor de bouw van de woning geen compensatieplicht geldt, heeft initiatiefnemer gemeend om het agrarisch perceel deels anders in te richten en mogelijk in de toekomst nog uit te breiden. Daarnaast hoeft compensatie niet altijd op eigen perceel plaats te vinden en geldt er voor dergelijke ontwikkelingen ook geen wettelijke verplichting voor groene aanplant.

Het verwijderen van groen is met name gericht op onderhoud en de kap van de boom op het midden van het perceel. Er is geen regel die zegt dat deze boom elders gecompenseerd moet worden (herplantplicht). De grote boom in het midden van het perceel is een wilg en geniet geen bescherming. De boom is zelfs kapvergunningsvrij. Daarom heeft de gemeente hierin ook geen zeggenschap. Ter plaatse is wel geconstateerd dat de wilg oud is en begint "af te takelen". Dit is zichtbaar door de afgebroken takken bij de stam. De kans is groot dat er 's zomers ook dode takken in de kroon zichtbaar zijn. Uiteraard moet bij het kappen van de boom altijd rekening worden gehouden met de zogeheten zorgplicht op grond van Wet natuurbescherming.

In het algemeen geldt dat er geen kapvergunning kan worden verleend als de gemeente bepaald dat er andere belangen belangrijker zijn. Bijvoorbeeld in het belang van de natuur, als de boom cultuurhistorische- en landschappelijke waarde heeft, de boom waarde heeft voor het stads- en dorps-schoon, van belang is voor de leefbaarheid en beeldbepalend is. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake.

3. Ontwerp woning past niet

Indiener 2 is van mening dat de woning niet in het straatbeeld past van Feanwâldsterwâl, wat zich kenmerkt door zijn oude woudhuisjes en boerderijen. Ook zijn omliggende woningen in ere hersteld. Daarom zal de nieuwe woning er negatief gaan uitspringen door zijn "nieuwbouw" uiterlijk.

Het formaat van de woning is enorm (14 meter breed en 25 meter diep). Indiener 2 is daarom van mening dat de vergunning niet verleend moet worden, tenzij de woning een flink stuk naar achteren geplaatst zal worden.

Beantwoording

Met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan, waarin de goot- en bouwhoogte zijn opgenomen is logischerwijs aansluiting gezocht bij de bestaande regeling die geldt in het aangrenzende bestemmingsplan “Feanwâldsterwâl – Kûkherne”, waarin woningen zijn voorzien van de gelijke bestemming “Wonen – Vrijstaande woningen 1”. Dat de aangrenzende gemeente Dantumadiel voor een andere bestemmingsnaam heeft gekozen en een iets lagere maatvoering, doet niets af aan het feit dat de beoogde te vergunnen woning slechts een nokhoogte heeft van circa 8 meter en een goothoogte van circa 2.75 meter (gecoördineerde terinzagelegging). Deze hoogte sluit goed aan op het huidige straat- en bebouwingsbeeld. Daarnaast heeft de tegenoverliggende woning een gevelbreedte van 6 meter waarvan het achterste bouwdeel een breedte heeft van 9 meter en de daarnaast ten oosten gelegen woning een breedte van 8 meter. De direct aan het bouwperceel grenzende woningen zijn boerderijtypen waarvan de gevelbreedte ruim 14 meter bedraagt en de boerderij met de zijgevel georiënteerd op de weg een lengte heeft van 22 meter. Het straat- en bebouwingsbeeld is dus allesbehalve rechtlijnig. Het is uiteindelijk aan welstand om te beoordelen of de woning zowel op zichzelf als in de omgeving passend is. Vooralsnog wordt niet ingezien dat de woning niet voldoet aan de eisen van welstand. Naar de mening van de gemeente kan de woning goed samengaan met de locatiekarakteristieken. Daarnaast is ervoor gekozen om de schuur iets meer achter de woning te plaatsen (gelijk aan de overkapping) om de breedte minder te accentueren.

Ten aanzien van het voorstel om de woning naar achteren te plaatsen, wordt mede verwezen naar de gemeentelijke reactie op indiener 1, punt 4. In aanvulling hierop wordt verwezen naar het in de toelichting als bijlage 1 opgenomen akoestisch onderzoek met het projectnummer 1355-1285 d.d. 6 juni 2023 en het nader akoestisch onderzoek d.d. 7 juni 2023. Naar achteren verplaatsen betekent dichterbij de Woudweg.

4. Planschade

Als de vergunning voor de bouw van de woning wel afgegeven wordt, zal een verzoek om planschade worden ingediend, omdat het plaatsen van deze (enorme) woning zal zorgen voor een vermindering van de waarde van de woning van indiener 2.

Beantwoording

Ten aanzien van planschade wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op indiener 1, punt 1, laatste alinea.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijzing van het bestemmingsplan. Er is uitgebreid ingegaan op de kenmerken van het gebied en hoe de positie en omvang van de woning zich hiertoe verhoudt. Het bouwplan leidt slechts tot de kap van de boom (wilg) op het perceel, maar deze geniet geen enkele juridische bescherming. De boom is zelfs kapvergunningsvrij. Daarnaast leidt het plan niet tot een verslechtering van de bestaande groenstructuren. Het plan biedt juist alle ruimte om deze te versterken. Ook het ontwerp van de woning sluit goed aan op het gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld en de aangrenzende planologische regeling.

Indiener 3

Bij brief van 24 januari 2024 heeft [redacted] van Anker Rechtshulp gevestigd te Groningen namens cliënten [redacted] aan [redacted] te [redacted] een zienswijze ingediend, hierna indiener 3. In de brief worden een zevental gronden aangehaald.

1. Ontnemen vrij uitzicht

De woning van indiener 3 wordt gerenoveerd en wordt in originele staat hersteld, met het oog om uitzicht te hebben in zuidwestelijke richting. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt gevreesd voor aantasting van het uitzicht, inbreuk op de privacy, aantasting van de leefomgeving en natuur, vermindering van het woongenot en waardedaling van het huis.

Beantwoording

Niet ontkend wordt dat ruimtelijke initiatieven van invloed kunnen zijn op aangrenzende erven dan wel erven die uitzicht genieten. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang van omwonenden wel moet worden betrokken in de gemaakte afweging. Dat indiener 3 de woning renoveert en herstelt in originele staat wordt uiteraard gewaardeerd. Echter, is dit geen reden om tot een andere ruimtelijke afweging te komen. De afstand van de nieuw te bouwen woning en de woning van indiener 3 bedraagt ruim 30 meter. Deze afstand wordt, zeker in een aaneengesloten lintbebouwing, voldoende geacht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dan wel inbreuk op privacy zoveel als mogelijk te voorkomen. Alhoewel het laatstgenoemde een gevoel / emotie betreft, zijn de agrarische gronden waarop uitzicht wordt genoten en de vrees voor aantasting van de leefomgeving en natuur, ook niet beschermd. Feitelijk kan het perceel volledig van groen worden voorzien dan wel vanuit natuurlijke groei ontstaan. Ook in deze situatie zou het uitzicht zijn weggenomen.

Voor het overige deel wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op indiener 1 onder punten 1, 3 en 4 waarin uitgebreid is ingegaan op de kenmerken van het gebied en hoe hiermee is / wordt omgegaan.

2. Strijd met Verordening Romte Fryslân

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies mag bevatten. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Hieraan kan geen toepassing worden gegeven omdat de nieuwe stedelijke functie niet leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster.

De planlocatie kenmerkt zich door een karakteristieke lintstructuur, met een bepaalde mate van 'rafeligheid'. Dit is terug te zien in de open plekken die doorzicht geven op het achterliggende landschap. Volgens het provinciaal beleid moeten deze behouden blijven. Het volbouwen van een open plek in de lintstructuur zou namelijk voor 'verklontering' kunnen zorgen.

Daarnaast stelt een tweede voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Deze dient te worden beoordeeld aan de hand van de Structuurvisie 'Gruts op é Romte'. Uit de toelichting blijkt niet dat deze toets heeft plaatsgevonden. Dit brengt een zorgvuldigheidsgebrek met zich mee.

Een derde voorwaarde is dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m². Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning bevatten geen tekeningen waaruit dit blijkt.

Tot slot wordt verwezen naar een artikel in de verordening waarin is bepaald dat woningbouw mogelijk is als dit in overeenstemming is met een woonplan. In de toelichting is aangegeven dat de onderhavige locatie valt onder Feanwâldsterwâl. In de woonvisie zijn geen nieuwe woningen toebedeeld aan dit dorp. Het plan is derhalve in strijd met de verordening.

Beantwoording

In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 1.3.1 van de aangehaalde verordening. Subnummers a en d daarvan zijn relevant en worden in de toelichting specifiek aangehaald. Met de inpassing van de woning wordt rekening gehouden met een goede landschappelijk aanvaardbare afronding, waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Hiervoor wordt verwezen naar paragrafen 2.3 en 3.3 van de toelichting. Met de bouw van de woning wordt ook rekening gehouden met het gestelde in sub d, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de woning en de schuur maximaal 300 m² bedragen. In de toelichting staat dat dit in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd. In dit kader wordt verwezen naar artikel 5.2.1 van de planregels waarin deze maximering is opgenomen. Deze bepaling luidt:

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte in totaal ten hoogste 300 m² mag bedragen.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage zijn gelegd. Deze terinzagelegging is ook voorzien van aanvraaggegevens en een bouwtekening. Deze tekening voorziet in voldoende maatvoeringen om te ontdekken dat aan de aangehaalde voorwaarde wordt voldaan.

Ook is in de plantoelichting in paragraaf 2.3 nader ingegaan op de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Er staat onder meer dat de bouw van de woning een versterkende werking heeft op de naastgelegen bebouwing, de 'rafeligheid' van het lint benadrukt, de watergang aan de voorzijde van het perceel meer zichtbaar maakt en de bestaande houtwal als landschapselement op de oostgrens van het perceel versterkt. Daarnaast wordt de woning met schuur vormgegeven in architectuur die past in de omgeving. De nieuwe inrichting van het plangebied voegt zich daarom goed in de bestaande structuren en kenmerken van de omgeving. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in artikel 1.3.1, aanhef en onder a, van de Verordening en het bestemmingsplan in zoverre in strijd moet worden geacht met de Verordening.

Niet ter discussie staat dat ter plaatse sprake is van lintbebouwing. Dit blijkt feitelijk ook wel uit de provinciale kaart waarin de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is geduid en de aan de bebouwing gegeven woonbestemmingen. Dat er af en toe een doorkijkje aanwezig is en sprake is van een 'rafeligheid', leidt niet tot een andere conclusie. De bebouwing is allesbehalve fragmentarisch. De mening van indiener 3 dat het volbouwen van open plekken in de lintstructuur zorgt voor 'verklontering' wordt dan ook niet gedeeld.

Enerzijds omdat de woning juist gepositioneerd wordt op een wijze die de 'rafeligheid' benadrukt en anderzijds voorziet in een zodanige planologische regeling, dat de door indiener 3 aangehaalde open plek (deels) behouden blijft. Zoals ook bij indiener 1 onder punt 3 en bij indiener 2 onder punt 1 aangehaald, voorziet het perceel in geen enkele planologische bescherming tot behoud van deze open plek. Sterker nog, het (hele) perceel kan bijvoorbeeld worden voorzien van hoog opgaande beplanting, waardoor het zicht wordt ontnomen dan wel de open plek wordt verdicht.

Vervolgens geef indiener 3 nog aan dat uit de begripsbepaling van de verordening volgt dat de tweede voorwaarde dient te worden beoordeeld aan de hand van de Structuurvisie 'Grutsk op é Romte'. Indiener 3 kan uit het bestemmingsplan niet opmaken dat hieraan getoetst is en haalt hierbij het zorgvuldigheidsgebrek aan.

Deze constatering is opmerkelijk omdat in de toelichting in paragraaf 3.2.3 expliciet is ingegaan op de Structuurvisie, waarbij is geconcludeerd dat het planvoornemen voldoende invulling geeft aan de provinciale belangen die de provincie voor de Noordelijke Wouden heeft gedefinieerd.

Daarnaast wordt nogmaals herhaald dat in de woonvisie 2019-2024 is opgenomen dat het van belang blijft om ook direct te bouwen voor de doelgroep starters. Door ruimte te houden om in elke kern van onze gemeente nieuwe woningen te bouwen, blijft het mogelijk om voor een stukje verjonging in de kernen te zorgen (woningbouw voor starters, jonge 1 en 2 persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen), wat ten goede komt aan de vitaliteit van kleine kernen.

Zoals ook opgenomen in de gemeentelijke beantwoording bij indiener 1 onder punt 5, is Feanwalden inderdaad niet expliciet aangehaald in de woonvisie of het woningbouwprogramma, maar dat dit niet wil zeggen dat er geen behoefte bestaat. De gemeenteraad en de provincie hebben uitgesproken om daar waar mogelijk alle dorpen te voorzien van woningbouw. Daarnaast is in deze situatie feitelijk sprake van een specifieke (aantoonbare) behoefte, nu initiatiefnemers de woning voor zichzelf bouwen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording bij indiener 1 onder punt 5.

3. Advies vooroverleg provincie

Uit de beantwoording in het vooroverleg volgt nog onvoldoende waarom deze perceelsindeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook het aanleggen van een brug / dam om het perceel te bereiken via De Wâl doet de ruimtelijke kwaliteit niet goed. Bovendien blijft het uitzicht beter behouden wanneer de woning meer richting de Woudweg is gelegen.

Beantwoording

In de beantwoording op het vooroverleg van de provincie is het volgende opgenomen.

De oostelijke bestemmingsgrens is zoveel als mogelijk halverwege het agrarisch perceel neergelegd. De belangrijke redenen hiertoe zijn:

- behoud bestaande zichtlijn vanaf De Wâl richting de Woudweg;
- de geluidsbelasting van de Woudweg en;
- daaraan ondergeschikt dat deze opzet de mogelijkheid biedt om ruime aandacht te schenken aan de flora aan de voor- en zijkant van de woning. Op deze manier wordt een goed uitzicht vanaf het bankje aan De Wâl geborgd (zie ook bijgaand fotoreportage).

Dit betekent ook dat de te handhaven boomsingels / bomen aan de (noord)oostzijde al zijn beschermd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2013”. Dit bestemmingsplan voorziet in de functieaanduiding ‘Houtsingel’. De boomsingel op de westelijke perceelsgrens heeft in het geldende bestemmingsplan geen belangrijke status. Desondanks is deze grens wel voorzien van de bestemming water. Ook deze bestemming voorziet in een aanlegvergunningstelsel, waarbij de vergunning slechts kan worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarde van de gronden voor de waterhuishouding;
- b. de landschappelijke waarden van de gronden;
- c. de natuurwaarden van de gronden;
- d. de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Daarmee zijn de eventueel aanwezige landschappelijke waarden voldoende geborgd. In dit kader wordt de meerwaarde van een kapverbod niet gezien.

Van de provincie is vervolgens geen zienswijze ontvangen. De gemeente heeft dus redelijkerwijs mogen aannemen dat deze onderbouwing en de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen, niet van invloed is op de provinciale belangen. Het is daarom zeer opmerkelijk dat indiener 3 concludeert dat uit de beantwoording in het vooroverleg nog steeds onvoldoende volgt waarom deze perceelsindeling geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van bouwen richting de Woudweg wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van indiener 1, punt 4 en indiener 2 punt 3. Met betrekking tot de positionering van de brug wordt verwezen naar navolgende punt 4 ‘ontsluiting’.

4. Ontsluiting

Een ontsluiting via De Wâl is een onlogische keuze. Via de Woudweg ligt meer voor de hand, nu het perceel daar al op is ontsloten. Bovendien blijft hiermee het uitzicht vanaf De Wâl behouden.

Beantwoording

Het door indieners aangedragen alternatief is besproken, maar heeft niet geleid tot een andere afweging. In navolgende tekst wordt de afweging aan de hand van meerdere argumenten nader toegelicht.

Stedenbouwkundige afweging

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de woningen allen haaks georiënteerd op De Wâl. Door de woning een versterkende werking te laten hebben op het bestaande bebouwingsbeeld en de naastgelegen woningen zal de 'rafeligheid' van het bebouwingslint moeten worden benadrukt, zou de watergang aan de voorzijde van het perceel meer zichtbaar gemaakt kunnen worden en kan de bestaande houtwal als landschapselement op de oostgrens van het perceel worden versterkt. Het is juist de bedoeling om aan de oostzijde langs de Woudweg het landschappelijk karakter (houtsingel) te versterken. Door het realiseren van een in- en uitrit ontstaat een mogelijk ongewenst stedelijk karakter (zichtbare in- en uitrit met de daarbij behorende voorzieningen). Een alternatieve oplossing om de woning richting de Woudweg te draaien is dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Enerzijds komt dit de huidige bebouwings- / lintstructuur, ruimtelijke uitstraling en herkenbaarheid aan De Wâl niet ten goede en anderzijds leidt het draaien van de woning richting de Woudweg niet tot een eenheid met de omliggende fragmentarische bebouwing die op de Woudweg georiënteerd is. Daarvoor zou de woning dan te ver van en onherkenbaar aan de Woudweg liggen.

Wet geluidhinder

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Dichter op de Woudweg bouwen is op grond van de Wgh ook niet wenselijk. Uit het akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Woudweg ten hoogste 51 dB bedraagt (inclusief aftrek). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dus overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Ook is gekeken naar mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting verder te reduceren. Ten aanzien van deze afweging wordt verwezen naar indiener 1, punt 4.

Verkeer / herkenbaarheid / vindbaarheid / veiligheid

Nog een aantal belangrijke argumenten om de woning en de ontsluiting te situeren aan De Wâl is het creëren van een zekere mate van herkenbaar- en vindbaarheid door bezoekers, familie, bekenden, bezorgers, enz.. Zoals aangegeven zijn alle woningen in het bebouwingslint georiënteerd en geadresseerd op De Wâl. Logischerwijs wordt bij het zoeken naar de entree van een woning dan ook in dit bebouwingslint gezocht. Een woning die door de afstand tot de Woudweg, positionering / oriëntatie ten opzichte van De Wâl en een te herstellen houtsingel aan de Woudweg niet goed zichtbaar is, wordt beleefd als een afgesloten en niet te bereiken perceel. Dit zorgt voor verwarring en mogelijk onveilige situatie als men bijvoorbeeld op het laatste moment besluit van rijrichting te veranderen. Zeker met inachtneming dat voor een deel van de Woudweg in deze omgeving nog een maximale snelheid van 80 km/h geldt en de Woudweg voorziet in de belangrijke functie als doorstroomweg.

Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met hulpdiensten rood, wit en blauw: de politie, ambulance, brandweer, enz. Vanuit veiligheidsoverwegingen is het belangrijk dat de woning goed en snel te vinden en bereikbaar is. Een parallelle niet goed zichtbare, lange en onlogische in- en uitrit langs de Woudweg, leidt tot onduidelijke en mogelijk gevaarlijke situaties of zelfs het niet op tijd aanwezig kunnen zijn van deze hulpdiensten.

Eigendoms- en planologische situatie

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de gronden voor het kunnen realiseren van de langere in- en uitrit parallel langs de Woudweg, in eigendom zijn van de gemeente. Deze gronden zijn niet voor niets voorzien van een verkeersbestemming. Het is gebruikelijk dat langs belangrijke wegen gronden worden “gereserveerd” voor mogelijke toekomstige aanpassingen. In dit kader kan het toekennen van gebruiksmogelijkheden leiden tot ongewenste (maatschappelijke) risico's.

5. Advies vooroverleg Brandweer

Uit het vooroverleg van de brandweer volgt dat de plannen niet voldoen aan de door de brandweer gestelde eisen. Ook met het oog op brandveiligheid ligt het meer voor de hand om de woning aan de Woudweg te realiseren en de ontsluiting aan deze kant te laten plaatsvinden.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is een extra paragraaf “Bluswatervoorziening” opgenomen, voorzien van de inhoud van het advies van de brandweer. De borging dat de eigen weg voldoet aan de daarvoor gestelde eisen of dat een brandweerauto (vanaf de openbare weg) tot op 40 meter van de voordeur kan opstellen in verband met de maximale inzetdiepte is in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het is niet voor niets dat de Brandweer bij mail van 12 december 2023 heeft laten weten dat zij afzien van het indienen van een zienswijze omdat de eerder gegeven adviespunten zijn verwerkt.

6. Aantasting van de leefomgeving en natuur

Het gebied wordt gekenmerkt door een open landschap, een afnemende bebouwingsdichtheid, rust en ruimte. Dit maakt het gebied aantrekkelijk om in te wonen en te leven. De bouw van de woning zorgt voor een aantasting van deze kenmerken. Indiener 3 wordt in hun vrije uitzicht, privacy en woongenot beperkt, terwijl er mogelijkheden bestaan die minder impact hebben. Er is veel tijd en geld geïnvesteerd om de boerderij in originele staat te herstellen. Dit wordt door de beoogde plannen tenietgedaan.

Beantwoording

Bij indiener 1 onder punt 1, 3 en 4 is uitgebreid ingegaan op de aangehaalde kenmerken van het gebied. Zoals aangegeven zullen ruimtelijke initiatieven van invloed zijn op, nabij en rondom het te bouwen perceel. De gemeente is van mening dat deze kenmerken in voldoende mate zijn meegewogen en meegenomen in de uiteindelijke positionering, de grootte en grenzen van het plangebied en de bouwregels / uitstraling van de te bouwen woning. Indiener 3 geeft aan dat er mogelijkheden bestaan die minder impact hebben. Allereerst wordt door indiener 3 niet nader gemotiveerd welke mogelijkheden minder impact hebben. Het beantwoorden van deze reactie is dan ook niet mogelijk. Ten tweede kan uit vorenstaande gemeentelijke reacties worden opgemaakt dat de gekozen locatie op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, waarbij in voldoende mate rekening is gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken.

Ook blijkt uit de natuurtoets dat gezien de terreingesteldheid en voedselrijkdom de aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het plangebied worden uitgesloten. Ook zijn er volgens het rapport in het plangebied geen nesten of holtes waargenomen die gebruikt kunnen worden door vogels en vleermuizen met jaarrond beschermde nesten.

De boomrijen rondom het plangebied vormen onderdeel van een doorgaande structuur van de opgaande beplanting. Deze kunnen dan ook een onderdeel vormen van een essentiële vliegrouwe van vleermuizen. Reden waarom de boomrijen in het plangebied worden gerespecteerd dan wel worden versterkt. Dit geldt niet voor de solitaire boom (wilg) in het midden van het perceel. Deze is kapvergunningsvrij en geniet geen bescherming.

7. Planschade

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling wordt een planschadeclaim ingediend. Echter, hoopt indiener 3 dat dit niet nodig zal zijn.

Beantwoording

Ten aanzien van planschade wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op indiener 1, punt 1, laatste alinea.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Naast het feit dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht, bedraagt de onderlinge bouwafstand ruim 30 meter. Deze afstand wordt voldoende geacht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Ook worden de betreffende gronden ten aanzien van dit vrije uitzicht dan wel de doorkijk die ervaren wordt, niet planologisch beschermd.

Het plan is niet in strijd met de provinciale Verordening Romte Fryslân. In het bestemmingsplan is dit voldoende onderbouwd. De open plek wordt door de gekozen positionering van de woning voldoende behouden (doorzicht van circa 20 meter). Daarnaast wordt in het bestemmingsplan expliciet ingegaan op de Structuurvisie. Hieruit blijkt dat er voldoende invulling is gegeven aan de provinciale belangen. Dit blijkt ook uit het advies van de provincie in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) en het feit dat er geen zienswijze door de provincie is ingediend. Het voorstel om de ontsluiting te verplaatsen naar de Woudweg is niet gewenst / mogelijk gezien vanuit stedenbouwkundige overwegingen, geluid, verkeer, herkenbaarheid, vindbaarheid, veiligheid en eigendoms- en planologische situatie. Ten aanzien van de brandweer wordt opgemerkt dat er in de regels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen en de brandweer expliciet afziet van het indienen van een zienswijze. De gekozen locatie is derhalve op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij voldoende rekening is gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken.

Veldbezoek

Op 27 maart 2024 is het perceel gezamenlijk bezocht door initiatiefnemers en hun adviseur, een tweetal gezinnen die een zienswijze hebben ingediend (waarvan één met hun juridisch adviseur) en de gemeente. De bedoeling van dit bezoek was om met elkaar meer inzicht te krijgen over de positie van de woning op het perceel en de te behouden doorkijk.

Dit heeft weliswaar niet geleid tot oplossingen dan wel een toenaderend gesprek, maar dat is ook nimmer de insteek van het bezoek geweest.

Na een de gemeentelijke toelichting en het beantwoorden van vragen en de situatie door iedereen goed is bekeken, is het bezoek afgerond.

Ter verduidelijking heeft initiatiefnemer de gemeente nog 4 situatietekeningen toegestuurd, waarop de plattegrond van de woning is geprojecteerd op:

1. het agrarisch perceel met groenvoorziening;
2. een dwg-ondergrond met maatvoeringen tot de perceelsgrenzen en de dichtstbijzijnde gevel van de woning aan De Wal 46;
3. de (google) luchtfoto;
4. het bouwvlak. Op deze tekening is ook de aanpassing van de plangrens opgenomen.

Deze tekeningen zijn ook doorgestuurd naar indieners.

Conclusie

Het veldbezoek heeft niet geleid tot een andere ruimtelijke afweging. De ruimte van circa 20 meter tussen de nieuw te bouwen woning en de erfgrens, wordt voldoende geacht om het karakter van het doorzicht te behouden.

Varianten positie woning

Op 24 april 2024 heeft een (keukentafel)gesprek plaatsgevonden bij indiener 3. Afgesproken is om nog te onderzoeken of de woning verder naar achteren en daarmee dichterbij de Woudweg kan worden gesitueerd. Reden hiertoe is om het uitzicht op de woning van indiener 3 zoveel als mogelijk te beperken en daarmee ook indirect voor indiener 1 en 2.

In dit kader is het akoestisch bureau “De geluidpraktijk” gevraagd om 2 varianten door te rekenen, waarbij de woning meer naar achteren (grofweg 15 meter en ruim 20 meter) en dichterbij de Woudweg (circa 40 en 25 meter) is gesitueerd. Daarbij opgemerkt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorgevel van de woning dan wel op de Woudweg moet worden georiënteerd.

Uit het rekenonderzoek blijkt dat in variant 1 de hoogste geluidswaarde 58 dB bedraagt, inclusief nog 2 andere overschrijdingen. Variant 2 heeft een hoogste geluidswaarde van 60 dB, inclusief nog 5 andere overschrijdingen. De berekeningen en overige overschrijdingen van beide varianten zijn als bijlage 1 “Geluidresultaten – 2 modelvarianten” opgenomen. Deze hogere uitkomsten zijn ten opzichte van de situering in het ontwerpbestemmingsplan (51 dB, inclusief 2 minimale overschrijdingen van 49 dB) te verklaren door de positionering van de schuur (een afschermende werking) ten opzichte van de woning en de Woudweg en het feit dat de voorgevel van de woning door beide varianten dichterbij en direct wordt blootgesteld aan het geluid van de Woudweg.

Zoals ook in het Besluit hogere waarde Wet geluidhinder is aangegeven, voorziet de gemeente in de beleidsregel ‘vaststelling hogere waarde gemeente Tytsjerksteradiel’. Deze beleidsregel geeft het college de bevoegdheid tot het stellen van hogere waarden. In de beleidsregel is onder criterium C opgenomen: “De woningen vullen een open plaats tussen de aanwezige bebouwing op”.

De vraag is of door de posities van het bouwvlak van de berekende varianten en de volledige voorgevel oriëntatie van de woning op de Woudweg, de mogelijkheid aanwezig is om op basis van criterium C nog een hogere waarde voor geluid vast te kunnen stellen. Immers, wordt door de oriëntatie van beide varianten er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen open plaats meer gevuld tussen de aanwezige bebouwing. Dit in tegenstelling tot de locatie zoals deze als ontwerp ter inzage heeft gelegen, waar juist aansluiting is gezocht bij de bestaande karakteristieke lintstructuur, met een bepaalde mate van ‘rafeligheid’.

Daarnaast gaan beide varianten uit van een volledige oriëntatie op de Woudweg. Ook is in voornoemde beleidsregel geen ander criterium aanwezig waaraan toepassing kan worden geven.

De nieuwe varianten maken dat er geen stedenbouwkundige en ruimtelijke verbinding en samenhang meer is met de lintbebouwing aan De Wal. Daarmee komt de nieuw te bouwen woning solitair aan de Woudweg te staan. De mening van de gemeente over het kunnen gebruiken van voornoemd toetsingscriterium C is hiermee komen te vervallen. Dit blijkt mede uit de toelichting van de beleidsregel, waarin is opgenomen dat dit woningen kunnen zijn die een gevelrij sluitend maken, maar ook woningen die gebouwd worden in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Tot slot wordt benadrukt dat het perceel kan voorzien in een beter alternatief om het geluid te beperken, stedenbouwkundig het niet gewenst is om bijvoorbeeld het bijgebouw voor de voorgevel en aan de Woudweg te plaatsen en/of een geluidswal aan te leggen. Zie hiervoor ook onze gemeentelijke beantwoording op punt 4 van indiener 1.

Met inachtneming van de uitkomsten van de 2 geluidsberekeningen, wordt het belang van het geluid en de stedenbouwkundige oriëntatie op De Wal, groter geacht dan de vrees op het verdwijnen van uitzicht. In het laatstgenoemde geval is wel getracht de plangrens zodanig aan te passen dat het bestaande uitzicht / aanwezige zichtlijn zoveel als mogelijk behouden blijft. In dit kader wordt verwezen naar het gemeentelijk antwoord op indiener 1 onder conclusie, laatste alinea en afbeeldingen.

Conclusie

Beide varianten gaan ruim over de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ruim over de uitkomsten van het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan (51 dB), variant 1 met 7 dB en variant 2 met 9 dB. Aangezien elke vermeerdering met 3 dB (in variant 2 dus 3x) gelijk staat aan een verdubbeling van het geluid en er een beter alternatief beschikbaar is is het niet gewenst om het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1: Geluidresultaten - modelvarianten