Bijlage I
Zienswijzenota behorend bij raadsbesluit vaststellen wijziging omgevingsplan woningbouwlocatie Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3

1. Inleiding
Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' heeft ter inzage gelegen van 24 april tot en met 4 juni 2025. De publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de Nieuwe Dockumer Courant van 23 april 2025. Het ontwerpbesluit is tevens beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is een mondelinge zienswijze ingediend. Er is geconcludeerd dat de indiener van de zienswijze als belanghebbende kan worden aangemerkt. De zienswijze is ontvankelijk.

Hieronder wordt de binnengekomen zienswijze weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien, en wordt aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het ontwerpbesluit.

2. Zienswijze
2.1 Zienswijze 1
Samenvatting zienswijze
1. Inrichting fase 3, gewijzigd ten opzichte van ontwerp in plan 2010

In het vorige bestemmingsplan, Oosternijkerk - Lou Sanen Fase 2, staat in de toelichting een figuur met een impressie van het eindbeeld van fase 2 en het eindbeeld van fase 2 en 3 tezamen. Reclamant heeft de situering en de plattegrond van hun woning mede bepaald op basis van deze impressie. Nu is voor fase 3 gekozen voor een gewijzigde inrichting waardoor de nieuw aan te leggen weg voor de nieuwe wijk precies tegenover hun oprit ligt. Hierdoor verwachten ze overlast door het inschijnen van autolichten.

Bij de eerste aanvraag van de woning bij de welstandcommissie had reclamant de voordeur aan de andere kant van de woning en de garage op de huidige plek, maar de welstandcommissie had geadviseerd dat de woning gespiegeld moest worden, waardoor de voordeur aan de andere kant moest komen, maar de garage op de huidige plek moest blijven staan. Reclamant had deze destijds ook willen verplaatsen, maar zijn akkoord gegaan met de eis van de welstandscommissie. Nu blijkt dat deze oprit precies aansluit op deze nieuwe weg, en dus auto's direct op de garage en de openslaande deuren van het hoofddeel van de woning afrijden, wat reclamant onwenselijk vindt. Deze aanpassingen zijn gedaan op het verzoek van de gemeente, wat nu zeer nadelig blijkt te zijn.

Daarbij is bewust de oprit opengelaten, omdat deze aan een weg gelegen is. Maar als deze nu direct wordt aangesloten op een kruispunt kan dat voor gevaarlijke situaties zorgen met de jonge kinderen die van een oprit, direct op een kruispunt staan.

Reclamant vindt het jammer dat hij tijdens de bouw van zijn woning niet de mogelijkheid heeft gehad de aanpassingen te doen om de overlast die nu gaat ontstaan te verminderen. Nu zijn we op zoek naar oplossingen die minder goed zijn dan tijdens de bouw van zijn huis.

Voor reclamant zou de ideaalsituatie zijn dat de weg geplaatst gaat worden zoals in het plan van 2010. Reclamant beseft dat dit niet haalbaar is in deze fase van het plan. Men wil daarom graag samen met de gemeente tot een oplossing komen m.b.v. aanpassingen op hun kavel.

De bewoners denken aan een maatregel om de overlast te beperken, zoals een dicht hekwerk voor hun uitrit en een plisségordijn voor de openslaande terrasdeuren. Een financiële tegemoetkoming wordt hierin als oplossing gezien.

2. Beeldkwaliteitsplan. Een weg die rondom het huizenblok gaat veranderd naar een T-structuur. Reclamant geeft aan dat de welstandscriteria voor hun woning anders zijn dan de criteria (het beeldkwaliteitsplan) die zijn opgesteld voor de nieuwe fase en vraagt welke overwegingen daarvoor zijn gemaakt. Dit heeft betrekking op de gele baksteen en de hoogglans dakpannen.

Reactie

Ad 1. De impressie van de inrichting in het oude bestemmingsplan gaf een doorkijk naar een mogelijke invulling van fase 2. In die zin is het begrijpelijk dat is gekeken naar die impressie. Bij de feitelijke wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld en wordt dit plan vertaald in een verbeelding met regels. Er is nu een keuze gemaakt voor een andere inrichting dan de impressie van destijds in 2010. Daarvoor is gekozen omdat met de huidige inzichten er behoefte is aan meer variatie in woningtypes waarbij betaalbaar wonen een grote rol speelt en de nieuwe inrichting meer kwaliteit geeft aan de nieuwe woonbuurt. Het heeft ook een financiële reden omdat er met de nieuwe inrichting minder verharding nodig is en er meer uitgeefbare grond is. De gemeente onderzoekt of een financiële tegemoetkoming om overlast te beperken mogelijk is, dit heeft geen invloed op de wijziging van het omgevingsplan om de woningbouwlocatie mogelijk te maken.

Ad 2. Het is een bewuste keuze om specifieke criteria op stellen voor Lou Sânen fase 3 om dit woongebied te laten onderscheiden van fase 1 en 2. De keuze voor onder andere de gele steen is meer traditioneel (voor Fryslân) en kan prima worden gecombineerd met bijvoorbeeld zwart hout.

Conclusie
Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan bestemmingsplan. Er is onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan.

Ambtshalve aanpassing
In het ontwerpplan mogen binnen de bestemming ‘Groen’ erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 1,00 m worden gebouwd (artikel 5.3.2 onder a). Deze hoogte wordt aangepast tot ten hoogste 1,60 om de mogelijkheid te hebben een hogere terreinafscheiding te kunnen plaatsen.