Gemeenteraad Noardeast Fryslân,
Aan de Raadsgriffie
Koningstraat 13
9101 LP Dokkum

Oudwoude, 27 november 2022,

Betreft: verzoek tot afkeuren wijziging bestemmingsplan Foarwei 45 Oudwoude

Geachte Raadsleden van de gemeente Noardeast-Fryslân,

U behandelt op 1 december een voorstel voor wijziging van het bestemmingsplan (Vaststelling bestemmingsplan Oudwoude – foarwei 45). De wijziging moet leiden tot het bouwen van een (één!) nieuwe woning. Een aantal belanghebbenden uit Oudwoude heeft hier ernstige bezwaren tegen. Deze bezwaren zullen beknopt worden uiteengezet in deze brief.

Op het voorstel tot wijziging is een zestal zienswijzen ingediend, waaronder door Protestantse Gemeente Oudwoude-Westergeest. Deze zienswijzen zijn gebundeld in een Nota van Zienswijzen welke bij de raadstukken zou moeten zijn gevoegd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aangepast plan opgesteld waarin de scherpe kantjes van het oude plan zijn afgehaald, maar waarbij de essentie van de bezwaren zoals geuit in de zienswijzen, overeind blijven.

Hieronder volgt als eerste ons verzoek aan de raad, dat voortkomt uit onze bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging. Daaronder staat beschreven waarom het bestemmingsplan zou moeten worden gewijzigd, enkele woorden over het proces, en een beknopte samenvatting van de bezwaren.

Verzoek aan de raad

Realisatie van nieuwbouw op deze locatie is ons inziens niet wenselijk noch noodzakelijk. Wij verzoeken de raad om het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan voor aanpassing terug te sturen naar B&W.

Het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is een goed streven. Er moet een andere manier gevonden worden om de bedrijfsbestemming van de beoogde bouwlocatie af te halen. Dit kan door een plan te maken dat (gedeeltelijke) sloop van de loods, wijziging van de bedrijfsbestemming tot woonbestemming én toestemming voor de realisatie van één of 2 woningen binnen de bebouwingsgrens van het dorp toestaat.



Doellocatie voor de woning naast de loods van het voormalige bedrijf

Reden voorstel wijziging bestemmingsplan

In het kort: initiatiefnemer wil naast de loods van hun voormalig loonbedrijf een woning realiseren. De gemeente wil hieraan meewerken omdat het terrein daarmee de bedrijfsbestemming verliest en de mogelijkheid ontstaat om de loods van het loonbedrijf enigszins te maskeren met wat beplanting. Vlakbij de geplande bouwlocatie heeft in de rooilijn aan de weg ooit een klein en laag boerderijtje gestaan, wat gebruikt wordt als argument om nieuwbouw toe te staan. Dit was echter een heel klein boerderijtje dat al 70 jaar geleden gesloopt is en het heeft er langer niet gestaan dan wel (namelijk ca. 80 jaar).

Locatie

De geplande nieuwe woning is geprojecteerd in de oude kern van Oudwoude, te midden van 6 rijksmonumenten en nog 3 andere gebouwen die meer dan 100 jaar oud zijn. De woning is geprojecteerd in de zichtlijn vanaf het oude kerkhof van de Protestantse kerk. De woning blokkeert het vrije uitzicht op Veenklooster vanaf het kerkhof en vanaf de gemeentelijke parkeerplaats voor de kerk. De woning blokkeert het zicht vanaf de Trekwei op de (’s winters verlichte) kerk.

Proces

Op het proces om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen, is het één en ander aan te merken.

Initiatiefnemer heeft niet met de buurt overlegd. De gemeente heeft de omwonenden en de kerk niet op de hoogte gesteld (dit hoeft officieel ook niet maar is op een zodanig gevoelige locatie wel wenselijk). De Protestantse Gemeente Oudwoude-Westergeest was als direct betrokkene in zijn geheel niet op de hoogte van de plannen.

Voor het ontwerp van de woning is in naam van de gemeente een PvE opgesteld. Uit tekst en redeneertrant is te concluderen dat het PvE door de bewoners of hun adviseur is geschreven waarbij de belangen van de initiatiefnemer prominent zijn opgenomen.

Bij het voormalig loonbedrijf hoort een stalen loods. Een van de doelen van de gemeente is om het aanzicht van de loods te maskeren. Het is daarom logisch om de te overwegen de loods te slopen en dáár de woning toe te staan. Hierover is door de gemeente met initiatiefnemer gesproken, maar is in de weigering de loods te slopen, veel te snel mee gegaan (Nota Bene: in PvE staat al: “Ondanks bedrijfsbeëindiging is sloop van de loods uitgesloten.”).

Samenvatting van bezwaren

De zienswijzen staan samengevat in de Nota van Zienswijzen, maar omdat dit een nogal lijvig stuk is, hierbij een beknopte samenvatting.

Landschappelijk
De nieuwe woning is geprojecteerd pal op de historische lijn tussen Oudwoude en Veenklooster.

De beoogde bouwlocatie ligt aan de rand van het dorp, strikt genomen binnen de bebouwde kom maar buiten de bebouwingsgrens. Staand beleid is terughoudendheid in de gestage uitbreiding van dorpskernen in het buitengebied tegen te gaan. Voorkomen moet worden dat dorpen een rafelige rand van moderne nieuwbouw krijgen (“Witte Schimmel”).

De beoogde bouwlocatie ligt midden in de oude kern van het dorp, met de middeleeuwse protestantse kerk (Rijksmonument), de Pastorie met Verenigingsgebouw en tuin (Rijksmonumenten), Schoolmeesterswoning met voorheen Openbare School (in potentie Beschermd Dorpsgezicht) en voormalige kroeg en brandstoffenhandel (idem). Dit samenstel van oude gebouwen wordt alom geroemd door zijn ligging en architectonische en monumentale waarden. Nieuwbouw is hier niet op zijn plaats.

Noodzaak
Er is alom grote behoefte aan nieuwbouw. In het dorp is echter voldoende ruimte aangewezen voor het realiseren van tientallen woningen. Voor nieuwbouw op de beoogde locatie is daarom geen noodzaak. Het schept bovendien een precedent: waarom dit verzoek hier toestaan en elders niet? Wij denken dat de beperkte ambtelijke capaciteit beter wordt aangewend voor het opstarten van een groter plan.

Privacy
De kerkgemeenschap tilt zwaar aan de rust en privacy op de begraafplaats en de weidsheid van het land waarin deze gelegen is. Met het blokkeren van zichtlijnen en uitzicht van de nieuwe woning op de begraafplaats, gaan deze verloren.

Wij wensen u een goede discussie in de raad, en de wijsheid om dit plan kritisch te beoordelen en het juiste besluit te nemen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de bezwaarmakers, inclusief het College van Kerkrentmeesters van PKN Oudwoude-Westergeest,