

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Zienswijzennota

Bestemmingsplan De Kromten, Waskemeer

1 maart 2022

Gemeentelijke reactie op de
zienswijzen

Zienswijzennota

Bestemmingsplan De Kromten, Waskemeer

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In deze zienswijzennota wordt een zienswijze behandeld die werd ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'De Kromten, Waskemeer'.

2. Publicaties

Op dinsdag 7 december 2021 kondigde de gemeente aan dat het ontwerpbestemmingsplan van 8 december 2021 tot en met 18 januari 2022 ter inzage lag. Deze publicatie is gedaan op www.officiëlebekendmakingen.nl, op www.ooststellingwerf.nl en op de gemeentepagina in de Nieuwe Ooststellingwerper. Direct omwonenden zijn met een brief geïnformeerd en Plaatselijk Belang DES Waskemeer heeft een e-mail ontvangen.

In de publicatie en de brief aan de omwonenden stond vermeld dat het voor iedereen mogelijk was om een mening te geven over het plan. Dit heet een zienswijze.

De provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de brandweer zijn geïnformeerd over de ontwerpstukken.

3. Overzicht zienswijzen

Zienswijzen mochten worden ingediend binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Er is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. Dit betekent dat deze inhoudelijk behandeld kan worden.

Nr.	Indiener	Datum ingekomen
1	Omwonenden	6 januari 2022

4. Inhoud zienswijzen en reactie

Hierna wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van particulieren in vrij toegankelijke digitale documenten geheim blijven. Om die reden is de zienswijze geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Op 6 januari 2022 ontvingen wij een brief met daarin een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De brief is ingediend door bewoners van de Bakkeveensterweg (verder: indieners). Hun woonpercelen grenzen aan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1

De zienswijze richt zich op het volgende:

Kwaliteit van de woonomgeving

Het woongenot voor indieners en de kwaliteit van de woonomgeving neemt af, doordat de achtertuinen van de woningen aan de Bakkeveensterweg direct aan de nieuwe woonkavels grenzen. In de omgevingsvisie staat voor Waskemeer beschreven dat goed wonen in een groene omgeving voorop staat. De omgeving is nu groen en goed.

Doorstroming woningmarkt

Indieners geloven niet dat er na realisatie van het plan doorstroming op de woningmarkt ontstaat. De nieuwe woningen zijn te duur voor starters en/of ouderen. Het 'omtinke foar

elkaar' zoals de omgevingsvisie dat aangeeft, gaat zo niet op. Indieners verwachten dat mensen uit andere delen van Nederland de woningen zullen kopen.

De omgevingsvisie vermeldt dat er in de grote dorpen gebouwd zal worden naar behoefte. Is hier naar gekeken in de grote dorpen? En is er wel behoefte aan nieuwbouw aan De Kromten? Is er gedacht om nieuwbouw aan de Kruisweg te realiseren?

Overlast

Indieners lezen in het plan dat er voor de nieuwe woningen kans is op overlast van de ijsbaan. Maar ze lezen niet dat er voor hun eigen woningen aan de Bakkeveensterweg ook kans is op overlast. Ze vrezen wel voor overlast en zien het als een zware beperking van het ontwerpbestemmingsplan, dat daar niet nader op in is gegaan.

Agrarische bestemming

De beoogde nieuwe woonkavels hebben nu nog een agrarische bestemming. In de omgevingsvisie staat dat er eerst onderzocht wordt of er ruimte is in het omvormen van bestaande panden en erven. In hoeverre is dit onderzocht? Waarom moet er een nieuw bestemmingsplan voor nieuwe woningen worden gemaakt voor grond met een agrarische, archeologische en cultuurhistorische bestemming, terwijl er ook andere mogelijkheden zijn. Zoals een hertenkamp of schaapskooi.

Bossingel

In het plan staat beschreven dat de huidige bossingel aan de achterkant van de kavels blijft bestaan. Op welke manier wordt de bossingel straks onderhouden?

Planschade

De indieners geven aan dat planschade zal ontstaan door de ontwikkeling en verwachten daarvoor een passende compensatie.

Achterpad

De indieners hebben in de afgelopen jaren geprobeerd om extra grond te kopen ten behoeve van een achterom. Hierop is door de gemeente telkens afwijzend gereageerd. Indieners vragen nu om alsnog een achterom te creëren zodat zij bij hun achtertuinten kunnen komen en de gemeente de mogelijkheid heeft om de bossingel te onderhouden.

Beantwoording

Kwaliteit van de woonomgeving

Het gebied waar het bestemmingsplan voor gemaakt is, bestaat uit een veld en houtsingel. Hier maken diverse dieren gebruik van. Die situatie verandert als er woningen gebouwd worden en er bij die woningen tuinen worden aangelegd. De houtsingel blijft wel bewaard, zodat dieren er gebruik van kunnen blijven maken. Het klopt dat de woonomgeving door het plan verandert ten opzichte van de huidige situatie. We kunnen ons voorstellen dat die nieuwe omgeving minder aantrekkelijk wordt gevonden dan de huidige. Echter is het niet een woonomgeving die als slecht is te typeren. Het bouwen van woningen op een open plek in een dorp is een verandering die past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en de provincie. Beide overheden zetten in op bouwen binnen het zogenoemde bestaand stedelijk gebied. De locatie van het veld ligt binnen de dorpsgrenzen (het bestaand stedelijk gebied).

Het is al langere tijd de bedoeling van de gemeente om het veld te bebouwen. Voorheen was het ook bebouwd. Op het huidige veld stond lange tijd een school. De locatie maakte dus duidelijk onderdeel uit van het dorp. Dit verklaart ook de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied. De school brandde tijdens de jaarwisseling 2007/2008 af. In de jaren daarop werd duidelijk dat er geen school zou terugkomen op deze plek. Er ontstonden ideeën voor woningbouw. In 2014 besloot het college een deel van de grond te verkopen aan een

Doorstroming woningmarkt

De woningen zijn in eerste plaats bedoeld om in te spelen op de lokale behoefte. Mochten de woningen toch gekocht worden door mensen van buiten het dorp of regio, dan gaat dat niet per se ten koste van de kwaliteit in het dorp. De ervaring van de gemeente is dat ook deze nieuwkomers in veel gevallen een bijdrage aan het dorpsleven zullen leveren.

De woningbehoefte voor dit plan is gebaseerd op een onafhankelijk woningmarktonderzoek, dat is uitgevoerd voor de Woonvisie 2017-2022. In de toelichting op het bestemmingsplan (3.3.2) is een stijgende woningbehoefte aangegeven. De huishoudensprognose van de provincie Fryslân (vastgesteld in juni 2020) bevestigt deze behoefte. De Omgevingsvisie geeft aan dat er in eerste plaats in de grote kernen gezocht moet worden naar nieuwbouwmogelijkheden. Toch wordt ook ruimte gezocht in de andere kernen zodat in elk dorp woningbouwmogelijkheden zijn. Het woningmarktonderzoek dat in 2021 is uitgevoerd ter onderbouwing van de recent vastgestelde Woon(zorg)visie 2022-2026, geeft aan dat de woningbehoefte de komende jaren verder zal toenemen en dat deze trend zich voordoet in alle kernen. De gemeentelijke woningbouwlocatie aan de Kruisweg in Waskemeer is gezien deze groeiende behoefte ook (weer) in beeld. Maar omdat de locatie aan De Kromten binnenstedelijk ligt, wordt hier prioriteit aangegeven.

Overlast

De nieuwe achterburen zullen soms geluid maken dat hoorbaar is in de tuinen van indieners. Deze tuinen van indieners ondervinden ook in de huidige situatie geluid van de bestaande burens. De nieuwe situatie zal wat extra of vaker geluid geven, maar normaal gesproken niet in een mate die onredelijk is. Er komen relatief weinig nieuwe bewoners bij. Woningen zijn ten opzichte van elkaar niet beschermd vanuit de wetgeving. Woningen mogen dus naast elkaar worden gepland. Woningen zijn wel beschermd tegen andere functies die geluid kunnen veroorzaken. Denk aan bedrijven of wegen. Nieuwe woningen moeten meestal op enige afstand van die functies worden geplaatst (afhankelijk van het type bedrijf of het type weg).

Agrarische bestemming

De gemeente werkt graag mee aan initiatieven waarin bestaande panden een nieuwe functie kunnen krijgen. Zoals ombouw van een niet meer gebruikte kerk naar woning, of realisatie van appartementen in een oud bedrijfsgebouw. Dit gebeurt al, alleen is inspielen op alleen die initiatieven niet voldoende om te voldoen aan de woningbehoefte. Er zijn ook nieuwe woningen nodig. Voor een klein dorp als Waskemeer is nieuwbouw op beperkte schaal wenselijk (zie ook de beantwoording onder 'doorstroming woningmarkt'). Op deze locatie ligt nu een agrarische bestemming, maar stond eerst een basisschool. Na het afbranden van de school, was het al eerder de bedoeling van de gemeente om hier woningen te realiseren. Zoals het plan uit 2014 voor 12 woningen.

Bossingel

In de koopovereenkomst voor de nieuwe kavels nemen wij een instandhoudings- en onderhoudsverplichting op voor de houtsingel. Ook in het bestemmingsplan is behoud van de bossingel als voorwaarde opgenomen.

Planschade

Of het bestemmingsplan leidt tot planschade kan door het college van burgemeester en wethouders worden besloten. Het college baseert het besluit op een advies van een onafhankelijk onderzoeksbureau. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure en staat los van het bestemmingsplan.

Achterpad

De gemeente heeft geen intentie om een achterpad te creëren. Op drie van de vier woonpercelen aan de Bakkeveensterweg kan buitenom op eigen perceel langs de zijgevel van de woning de achtertuin bereikt worden. Bij één woning is dat niet mogelijk. Er zou dan voor één woning een achterpad aangelegd moeten worden. Dit heeft niet de voorkeur. Ook zonder achterpad kan een woonperceel functioneren. De tuin van de bewuste woning kan via de aanbouw bereikt worden, wat een situatie is die niet ongebruikelijk is.

5. Lijst van wijzigingen

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

6. Bijlagen

- Zienswijze 1

**Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Kromten Waskemeer,
zaaknummer 0085-AZK-71855**

Waskemeer, 5 januari 2022

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de brief die wij op 5 december 2021 van u hebben ontvangen willen wij, de bewoners van Bakkeveensterweg ■ ■ ■ ■ ■ in deze brief onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van de Kromten in Waskemeer laten weten.

Er zijn aantal aspecten in het ontwerpbestemmingsplan waar wij ons niet in kunnen vinden. Dit willen we graag puntsgewijs benoemen, om dit zo duidelijk mogelijk naar voren te laten komen.

Kwaliteit van de woonomgeving

In het plan wordt geschreven dat het aansluit bij de bestaande woningen, waardoor er rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woonomgeving. Onze zienswijze hierop is dat u hier onvoldoende rekening houdt met de ■ woningen aan de Bakkeveensterweg. Doordat de achtertuinen aansluiten op de kavels wordt er woongenot onthouden en wordt de kwaliteit van de woonomgeving voor ons daarmee direct minder.

In de Omgevingsvisie staat specifiek voor de dorpen Haule en Waskemeer beschreven dat goed wonen in een groene omgeving hier voorop staat. Op dit moment heeft de natuur (dus groen) vrij spel achter onze woningen, wat inhoudt dat er diverse vogels, vleermuizen, egels, kikkers en zelfs reeën aanwezig zijn.

Doorstroming woningmarkt

In het plan wordt gesproken over doorstroming van de woningmarkt. Naar ons idee gaat dit niet gebeuren. Doordat de nieuwbouw woningen te duur zijn voor starters en/of ouderen gaat het 'omtinke foar elkoar' zoals zo mooi staat omschreven in de omgevingsvisie niet op en is de verwachting dat er kopers komen uit andere delen van Nederland. Daarnaast staat in dezelfde omgevingsvisie dat er in de grote dorpen gezocht wordt naar mogelijkheden voor nieuwbouw en dat er dan gebouwd gaat worden naar behoefte. In hoeverre is er gekeken naar de nieuwbouw mogelijkheden in de grote dorpen van de Gemeente? Wie bepaalt de behoefte? En is er behoefte aan de nieuwbouw woningen aan de Kromten? Is er gedacht aan de mogelijkheid om een nieuwbouwplan aan de Kruisweg te realiseren waar meer betaalbare woningen gebouwd kunnen worden voor starters. De grond is nu ook nog agrarische bestemming?

Overlast

In het plan wordt de kans op overlast met betrekking tot de natuurijsbaan beschreven. De kans op overlast voor de woningen aan de Bakkeveensterweg met betrekking tot de nieuwbouw woningen wordt hier echter helemaal niet in mee genomen. We zien dit als een zware beperking van het plan. Want overlast zal er zeker komen met 7 tuinen op een kleine oppervlakte!

Agrarische bestemming

Zoals wordt omschreven in het plan hebben de betreffende kavels op dit moment een agrarische bestemming. In de omgevingsvisie van de Gemeente Ooststellingwerf (pag. 45-46) staat beschreven dat er eerst onderzocht wordt of er ruimte is in het omvormen van bestaande panden en erven. Wij zouden graag willen weten in hoeverre dit is onderzocht. Onze zienswijze is dat wij het opmerkelijk vinden dat er een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden voor kavels met een agrarische, archeologie en cultuurhistorische bestemming, terwijl er wellicht andere mogelijkheden zijn. Bijvoorbeeld zoals een hertenkamp/schaapskooi.

Bossingel

In het plan staat beschreven dat de huidige bossingel aan de achterkant van de kavels zal blijven bestaan. Deze bestaande afscheiding laat een natuurlijk verloop tussen binnen- en buitengebied zien. We vragen ons af op welke manier deze bossingel onderhouden gaat worden.

Conclusie

Er wordt in het huidige plan alleen rekening gehouden met de drie nieuwbouw woningen aan de Kromten. De overige bewoners die direct of indirect met dit plan te maken hebben, worden niet in het plan genoemd.

In een eerder genomen besluit voor het 'te ontwikkelen gebied' was de Gemeente Ooststellingwerf welwillend om in te stemmen (Buitengebied 2016, Veegplan 2018) met verlenen van een omgevingsvergunning. Hierbij is tijdens de bouw en verkoop van onze woningen met geen woord over gerept. Hierdoor treedt planschade in werking en mogelijke waardevermindering van onze woningen. Hierdoor is onze zienswijze dat er een passende compensatie vanuit Gemeente Ooststellingwerf op zijn plaats is.

Wij willen u wijzen op het feit dat verschillende van ons in de afgelopen jaren contact hebben gehad met de Gemeente Ooststellingwerf om extra grond te kopen waardoor er een achterom gemaakt kon worden. Hier is elke keer met een negatief resultaat op gereageerd.

Wij willen u dringend doch vriendelijk verzoeken om de behoeften van ons als directe omwonenden mee te nemen in het bestemmingsplan en de te realiseren woningen, door een achterom voor de woningen aan de Bakkeveensterweg te creëren. Hierdoor kunnen wij achterlangs bij onze tuinen komen en heeft de Gemeente Ooststellingwerf de mogelijkheid om de bossingel te onderhouden.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Naam:

Handtekening:

[Redacted]

Naam:

Handtekening:

[Redacted]

Naam:

Handtekening:

[Redacted]

Naam:

Handtekening: