

## Bijlage 1

### Reactie- en antwoordnota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Mantgum - CPO 12 woningen'.

Het voorontwerpbestemmingsplan "'Mantgum - CPO 12 woningen' heeft in de periode vanaf 30 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omdat deze periode deels in de vakantieperiode valt, heeft er een reminder van de publicatie in de krant gestaan op 19 augustus. Daarnaast is in Mantgum huis aan huis een informatiebrief verspreid door de initiatiefnemers van het CPO. Vanwege Coronamaatregelen was het niet mogelijk om tijdens deze periode een fysieke informatiebijeenkomst in De Wjukken MFC te houden. De in de publicatie aangekondigde bijeenkomst is geannuleerd en als alternatief is op 8 oktober 2020 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn 37 inspraakreacties ontvangen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging heeft ook het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden. Er zijn 3 overlegreacties ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de inspraak- en overlegreacties samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar. Omdat een aantal inspraakreacties (zo goed als) letterlijk in diverse brieven terugkomen, wordt voor de gemeentelijke reactie korthedshalve verwezen naar het eerder gegeven antwoord.

#### Overlegreactie 1 Brandweer Fryslân

*1. Brandweer Fryslân voorziet ten aanzien van externe veiligheid geen knelpunt. Dit is ook gebleken uit het advies externe veiligheid van de FUMO.*

##### Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*2. Brandweer Fryslân voorziet in de opkomsttijd geen knelpunt.*

##### Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*3. Met betrekking tot het onderwerp 'bereikbaarheid' benoemt Brandweer Fryslân 3 zaken: 1) wegbreedte; 2) tweede onafhankelijke toegangsrouten; 3) opstelafstand*

##### *Wegbreedte*

*Om de woningen te kunnen bereiken is een weg nodig die meer dan 4,5 meter vrije breedte heeft en meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte meer dan 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. Om blusvoertuigen op te kunnen stellen is meer dan 4,5 meter breedte nodig. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Brandweer Fryslân adviseert dit om als uitgangspunt te nemen voor de inrichting van wegen.*

##### *Tweede onafhankelijke toegangsrouten*

*De brandweer hanteert als uitgangspunt dat een locatie via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. In het plangebied is sprake van een doodlopende weg zonder keermogelijkheid. Brandweer Fryslân adviseert daarom voor de doodlopende weg een minimale wegbreedte van 5 meter en een maximale lengte van 80 meter. Indien deze wegbreedte niet mogelijk is, dan adviseren wij een maximale lengte van 40 meter.*

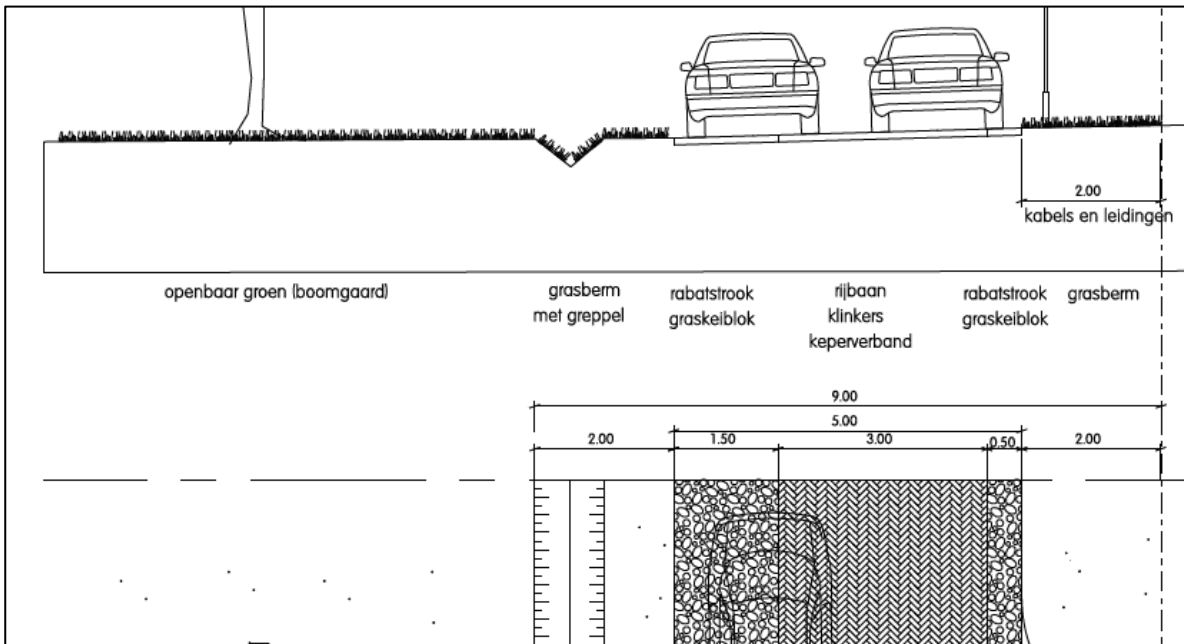
### Opstelafstand

De blusvoertuigen moeten op een bepaalde minimale afstand van bouwwerken opgesteld kunnen worden. Voor woningen bedraagt deze minimale afstand 40 meter.

### Reactie:

#### Wegbreedte

De weg wordt aangelegd volgens het handboek en richtlijnen van de gemeente Leeuwarden en zal daarbij voldoen aan de gestelde eisen. De totale breedte van de weg is inclusief graskeien 5 meter en voldoet daarmee aan de gestelde eisen. Deze afstemming heeft plaatsgevonden in het gesprek op 9 september 2020 met de afdeling risicobeheersing van de brandweer Fryslân.



Bron Noordpeil

### Bochtstralen

Brandweer Fryslân adviseert bepaalde bochtstralen. Aangezien het een rechte weg, met een geringe "slinger" ter plaatse van de "keercirkel" betreft, wordt aan de eisen voor bochtstralen voldaan. Hierover heeft in het gesprek op 9 september 2020 afstemming plaatsgevonden met de afdeling risicobeheersing van de brandweer Fryslân. De keercirkel is geschikt voor de door de brandweer genoemde voertuigen. De bochtstraal is ruim voldoende, namelijk R9 en R15. Minimale eis van de brandweer is R9 en R10.

### Tweede onafhankelijke toegangsrout

In dit plan is het niet mogelijk een tweede onafhankelijke toegangsrout te realiseren. In dat geval wordt gekeken naar de eisen voor een doodlopende weg: een wegbreedte van 5 meter en een maximale lengte van 80 meter. De weg in het plangebied is 160 m lang. Hierover heeft in het gesprek op 9 september 2020 afstemming plaatsgevonden met de afdeling risicobeheersing van de brandweer Fryslân. De brandweerwagens kunnen tot voorbij de keercirkel komen en door middel van de keercirkel ook retour. De doodlopende weg is op dat punt 80 meter. Tevens komt bij de keercirkel een brandkraan, waardoor er binnen de benodigde tijd voldoende water aanwezig is.

### Opstelafstand

De afstand van de weg tot aan de woningen is minder dan 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maximale afstand van 40 meter tussen de opstelplaats van het blusvoertuig en de woning.

4. Met betrekking tot het beschikbaar hebben van voldoende bluswater adviseert Brandweer Fryslân in het plangebied brandkranen in het wegdek aan te brengen. Dit is nodig omdat er in de nabijheid van het plangebied geen brandkraan aanwezig is. Deze brandkranen dienen zodanig te worden gepositioneerd dat vanaf enige brandkraan de afstand tot een woning ten hoogste 100 meter is. De capaciteit van de brandkraan moet ten minste 30 m<sup>3</sup>/uur bedragen. De brandkranen dienen zodanig in het wegdek geplaatst te worden, dat er niet op geparkeerd wordt.

Reactie:

De aanleg van brandkranen zal meegenomen worden in het ontwerp van het plan.

**Overlegreactie 2 Wetterskip Fryslân**

1. *Wetterskip Fryslân geeft aan dat in de toelichting staat dat het plangebied vrij voor de boezem ligt. Dit is op dit moment niet het geval. Het plan ligt binnen de keringen op een peil van -0,55 m NAP. Officieel geldt er voor verharding in de polder een compensatieregeling van 10%. Er zijn gesprekken geweest tussen het CPO en Wetterskip Fryslân over het omleggen van de regionale kering zodat het plangebied wel voor de boezem komt te liggen en de compensatie van 5% geldt. Dit is nog niet verwoord in de waterparagraaf*

Reactie:

Er heeft inmiddels nader overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân en er is overeenstemming bereikt over de aanpassingen. De bestaande regionale waterkering zal worden verlegd. De nieuwe ontsluiting van het plangebied zal tevens de nieuwe regionale waterkering vormen. De hoogte van de nieuwe waterkering voldoet aan de vereisten. Het Wetterskip is ook akkoord met de watercompensatie door het verbreden van de sloot aan de noordzijde en het graven van een nieuwe sloot. De aanpassingen zijn verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Er is bij het Wetterskip inmiddels een aanvraag voor de watervergunning ingediend.

2. *Wetterskip Fryslân geeft aan dat zoals het plan nu is beschreven, er een watergang door de regionale kering gelegd wordt en peilvakken met elkaar verbonden worden. Dit is geen wenselijke situatie. Om die reden kan Wetterskip Fryslân voor het huidige plan niet akkoord gaan met de conclusie van de waterparagraaf.*

Reactie:

Zoals onder 1. aangegeven is met het Wetterskip overeenstemming bereikt over de aanpassingen van het plan.

**Overlegreactie Provincie**

1. *Ladder duurzame verstedelijking: woningbouw: voorzien de woningen in een behoefte vanuit Mantgum?*

Reactie:

De woningbouw die voorzien is in dit CPO-project betreft 8 vrijstaande woningen en 4 tweekappers. De initiatiefnemers bestaan uit jonge stellen maar ook uit senioren. De indeling van de woningen zal toegespitst zijn op de behoefte van de toekomstige bewoner; er zullen dus niet alleen gezinswoningen worden gebouwd, maar ook woningen geschikt voor senioren. Met de differentiatie in type woningen (vrijstaand/tweekapper), wordt voldaan aan de behoefte die er is in Mantgum.

De bedoeling van het plan is doorstroming van de woningmarkt in Mantgum op gang te brengen. Het merendeel van de leden van het CPO komt uit Mantgum en laat een koopwoning achter.

Uit eerdere inventarisaties blijkt dat er vanuit het dorp al langere tijd vraag is naar nieuwe woningen in het dorp:

- Woonenquête 2013-2014
- Dorpsvisie Mantgum 2015 - 2020
- Interessepeiling CPO Mantgum 2.0 Mandeguod 2019

In Mantgum is sprake van een groeiende bevolking met een groeiend aantal huishoudens.

	2000	2005	2010	2015	2020
<b>Huishoudens Mantgum</b>	355	425	450	450	461
<b>Inwoners Mantgum</b>	975	1145	1135	1170	1155

Mantgum is een actief dorp met veel jonge gezinnen. Door het complete voorzieningenniveau is het aantrekkelijk voor nieuwe inwoners om te zich in Mantgum te vestigen. De uitbreiding met 8 vrijstaande en 4 2/1 kappers is in verhouding tot de bestaande woningvoorraad (464) een kleinschalige uitbreiding. Sinds 2010 heeft geen uitbreiding van de woningvoorraad meer plaatsgevonden. Het CPO sluit qua planning van uitbreiding van de nieuwbouw goed aan bij het realiseren van een volgend uitbreidingsplan voor Mantgum.

<b>Bevolking naar leeftijd en geslacht 2020 - Wijk/dorpen 2018</b>					
	<b>Mantgum</b>	<b>Grou</b>	<b>Reduzum</b>	<b>Stiens</b>	<b>Wergea</b>
<b>0-9 jaar</b>	11,9%	8,6%	12,2%	10,4%	10,9%
<b>10-19 jaar</b>	13,8%	11,7%	12,4%	11,9%	12,7%
<b>20-29 jaar</b>	7,2%	9,6%	8,3%	9,2%	10,2%
<b>30-39 jaar</b>	9,4%	9,3%	12,5%	10,6%	11,6%
<b>40-49 jaar</b>	11,3%	12,7%	12%	11,4%	12%
<b>50-59 jaar</b>	17,3%	16,6%	15,2%	15%	16%
<b>60-69 jaar</b>	15,8%	14,7%	14,7%	14,1%	13,1%
<b>70-79 jaar</b>	10,1%	11,4%	10,1%	11,6%	9,2%
<b>80-89 jaar</b>	2,9%	4,6%	2,4%	4,9%	3,6%
<b>90-99 jaar</b>	,3%	,9%	,2%	,8%	,6%
<b>100 jaar en ouder</b>	%	%	%	%	%

In verhouding tot andere dorpen is Mantgum een relatief jong dorp. De gemeente wil de gezinnen de mogelijkheid bieden om door te groeien naar een grotere (nieuwbouw) gezinswoning. Hierdoor krijgen andere jonge gezinnen of starters de mogelijkheid om een woning in Mantgum te kopen.

*2. Nadere toelichting op CPO, daarover wordt nu niks geschreven. Welke particulieren zijn initiatiefnemer, gaan ze er zelf wonen en waar komen ze vandaan?*

Reactie:

Het CPO is een vereniging bestaande uit leden en een bestuur (een voorzitter, secretaris, penningmeester en één algemeen bestuurslid). Alle leden zijn particuliere leden. Het CPO vertegenwoordigt op dit moment in totaal 12 huishoudens (inclusief de bestuursleden). De 12 huishoudens zijn betalend lid van de vereniging en hebben via een procedure bij de notaris een kavel geloot. Zij gaan zelf wonen in de te realiseren woningen. Het merendeel van de 12 huishoudens zijn afkomstig uit Mantgum. Andere belangstellenden voor een kavel komen op de wachtlijst te staan.

### 3. Landschap: is deze locatie vanuit landschappelijk oogpunt goed onderbouwd?

#### Reactie:

De locatie wordt landschappelijk ingepast met groen, op de wijze waarop boerenerven in die regio zijn ingepast. Aan de randen wordt de locatie ingepast met riet en knotwilgen. In het binnengebied van de locatie zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant.

Om te beperken dat het zicht op de woonpercelen vanuit het buitengebied rommelig lijkt, is rondom de woonpercelen een strook van 6 meter als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Als bouwwerken zijn uitsluitend plankieren, vlonders en steigers toegestaan. In de notariële akte (leveringsakte) wordt de afspraak opgenomen dat in deze strook van 6 meter niet mag worden gebouwd (dus ook geen vergunningsvrije bouwwerken zoals schuurtjes of schuttingen). Deze afspraak wordt opgelegd aan de opvolgende eigenaar.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de aanplant en instandhouding van het groen. Hierbij moet worden voldaan aan het groenplan dat als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

### 4. Locatie vanuit ladder van duurzame verstedelijking.

#### Reactie:

Zie paragraaf 3.1.3. van de toelichting.

#### Conclusie overlegreacties:

De resultaten van de overlegreacties geven aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- de paragraaf 'water' is aangepast naar aanleiding van het overleg met het Wetterskip Fryslân;
- in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de aanplant en de instandhouding van het groen;
- aan het ontwerpbestemmingsplan is een beplantingsplan toegevoegd.

#### Inspraakreactie 1

1. *Inspreker geeft aan dat het plan van het CPO er ineens was.*

#### Reactie:

Al onder de gemeente Littenseradiel is vanaf 2009 een CPO-groep bezig geweest met het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie. Die CPO-groep is uit elkaar gevallen, deels door het langdurige traject: men vond elders inmiddels een geschikte woning. Omdat de behoefte naar nieuwbouwwoningen bleef, is er in 2018 is een nieuwe groep bewoners met elkaar een nieuw CPO-traject gestart. Deze groep heeft op meerdere momenten en via diverse kanalen en een gedurende een langere periode over het CPO-plan met het dorp gecommuniceerd. Inwoners hebben op meerdere manieren de kans gehad om mee te denken of input te leveren.

Als eerste zijn de direct omwonenden rond het plangebied door het CPO-bestuur via persoonlijke gesprekken op de hoogte gebracht van het voornemen om een CPO-project op de locatie op te starten (mei 2019). Ook is aan hen gevraagd hoe ze bij het proces betrokken willen worden/blijven en of er inrichtingswensen zijn die in het plan verwerkt zouden kunnen worden. Vanaf dat moment hebben tussen het CPO-bestuur en de direct omwonenden tot op heden meerdere persoonlijke gesprekken plaatsgevonden.

Vanaf juni 2019 tot heden heeft de CPO-groep de dorpsbewoners bij de plannen betrokken. Er zijn 6-7 nieuwsbrieven in de dorpskrant Mandeguod (huis-aan-huis) gepubliceerd waarin aan dorpsbewoners de oproep is geplaatst om met ideeën, vragen en/of input voor het CPO-project te komen of zich als belangstellende aan te melden. Op deze oproep zijn uit het dorp diverse reacties gekomen, onder andere aanmeldingen maar ook tips voor het groen.

Tevens zijn de dorpsbewoners via [www.mantgum.com](http://www.mantgum.com), Op 'e Skille (huis-aan-huis informatieblad) en met behulp van huis-aan-huis flyers geïnformeerd. Daarnaast heeft in februari 2020 een informatieavond in de Wjukken plaatsgevonden waar alle bewoners informatie in woord en beeld konden 'ophalen', vragen konden stellen of tips/suggesties konden meegeven. Op 8 oktober 2020 heeft er (i.v.m. de coronamaatregelen een digitale informatieavond in het WTC plaatsgevonden. Deze avond was de Gemeente Leeuwarden, voltallig bestuur CPO, AXON adviseurs, BugelHajema en Noordpeil aanwezig. Alle belangstellenden zijn in staat gesteld input te geven e/o vragen te stellen

2. *Inspreker geeft aan dat juist het stuk dorp waar de woningbouw is voorzien, is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.*

Reactie:

Het dorp Mantgum is voor een deel aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dat betreft niet het plangebied voor het woningbouwplan. Dit initiatief is aan de oostzijde van weg Om 'e Terp gelegen. Het beschermd dorpsgezicht ligt ten westen van de weg Om 'e Terp, op een afstand van ruim 50 meter.

3. *Inspreker geeft aan dat de plannen niet passen binnen de Dorpsvisie en dat het een wijk met dure huizen betreft, terwijl er behoefte is aan starterswoningen en seniorenwoningen.*

Reactie:

In de Dorpsvisie wordt gesproken over het belang van de zichtbaarheid van de dorpskern vanaf de Hegedyk en de goed herkenbare hoogte van de terp. Aangezien de woningbouw aan de oostzijde van de weg Om 'e Terp is beoogd, verhindert deze woningbouw het zicht op de dorpskern of terp niet.

In de Dorpsvisie staat dat dat organische groei mogelijk moet zijn, waarbij waarden als rust, ruimte en groen van belang zijn. In dit geval is sprake van organische groei, namelijk een geleidelijke uitbreiding van het dorp met een beperkt aantal woningen. Rust, ruimte en groen komen terug in de inrichting van het plan waar veel groen in beoogd is en dat toegankelijk is voor alle Mantgumers. Er kan gewandeld worden waarbij een aansluiting wordt gemaakt op de bestaande wandelroute.

In de Dorpsvisie wordt aangegeven dat het behoud van de voorzieningen van belang is. Hierbij wordt gedacht aan onder andere onderwijs, winkels, verenigingen en openbaar vervoer. Door de realisatie van dit plan zal het aantal inwoners van Mantgum toenemen, hetgeen over het algemeen zorgt voor een bredere basis voor het behoud van de voorzieningen.

Met betrekking tot de prijsklasse van de te bouwen woningen, is het aan degene die de woning bouwt om die te bepalen.

Op voorhand kan niet gesteld worden dat er uitsluitend duurdere woningen gerealiseerd zullen worden. Het CPO-plan staat de realisatie van starters- en seniorenwoningen niet in de weg. Onder de leden van het CPO bevinden zich onder andere twee oudere stellen die mogelijk een woning willen bouwen met voorzieningen op de begane grond. Binnen het CPO kunnen dus ook woningen voor senioren gerealiseerd worden.

Daarnaast is bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor de realisatie van seniorenappartementen in Mantgum. De gemeente heeft hier positief op gereageerd. De initiatiefnemer kan het plan verder uitwerken. Elders in Mantgum ligt een perceel dat al een woonbestemming heeft, met planologische mogelijkheden voor 6 woningen. Op grond van de bouwregels die aan die woonbestemming gekoppeld zijn, kunnen daar relatief kleine woningen worden gerealiseerd. Door die beperktere omvang van die woningen zullen die woningen vallen in een prijsklasse die geschikt is voor starters. De beperktere omvang van de woningen, zou wellicht ook voor senioren aantrekkelijk zijn. Kortom, het plan van het CPO voor de realisatie van 12 woningen, staat de bouw van starters- of seniorenwoningen niet in de weg.

#### 4. *Inspreker geeft aan dat er binnen het dorp voldoende ruimte is voor nieuwbouwwoningen*

##### Reactie:

In paragraaf 3.1.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven welke “open plekken” er in het dorp zijn, en waarom deze locaties niet geschikt zijn voor de bouw van 12 woningen. De onderzochte locaties zijn op het hierna ingevoegde figuur aangegeven met een stip.



De bevindingen van het onderzoek naar deze locaties, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, luiden:

- nergens in Mantgum is een andere locatie van de gewenste kavelomvang beschikbaar (1,5 hectare);
- bouwlocatie 'Om 'e Terp' is in particulier bezit. Hier kunnen op basis van het bestemmingsplan bij recht zes woningen worden gerealiseerd. Gezien de breedte van het bouwvlak (circa 35 m) en de bestemmingsregels is deze locatie geschikt voor maximaal zes rijwoningen. Deze locatie is niet geschikt voor het CPO-project qua aantallen en woningtypen;
- de locatie gemeentehuis is reeds in beeld voor de bouw van appartementen. Deze locatie heeft niet de benodigde omvang voor het CPO-plan;
- enkele open plekken in Mantgum hebben reeds een ander gebruik en zijn niet voorzien of ongeschikt voor woningbouw (baggerdepot, skatebaan);
- daarnaast zijn er nog enkele groene plekken in het dorp. Voor het dorpse karakter en voor de leefbaarheid / woongenot van de omwonenden en de klimaatopgave (voorkomen verstening) is het niet wenselijk dat groene plekken in het dorp worden bebouwd;
- de CPO-groep is in de gelegenheid om de locatie waarvoor het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld, te kopen. Dat geldt niet voor de overige locaties, die daarmee niet beschikbaar zijn.

De conclusie is dan ook dat er in het dorp geen inbreidingslocaties voorhanden zijn waar het CPO-project plaats kan vinden.

5. *Inspreker geeft aan dat het vreemd is dat Elkien zomaar een groot aantal corporatiewoningen mag verkopen, zonder dat daar nieuwe sociale huurwoningen voor in de plaats komen en zonder dat de overheid dat tegen gaat.*

Reactie:

Dit vraagstuk gaat niet over het onderhavige bestemmingsplan

Conclusie inspraakreactie 1:

Inspraakreactie 1 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

1. *Inspreker vraagt zich af waar de letters CPO voor staan. De C zou voor commercieel staan. Het CPO zou niet uit vrijwilligers bestaan maar uit een projectontwikkelaar en particulieren. De woningen die zij achterlaten, zijn te duur voor starters, waardoor "doorstroming" een oneigenlijk argument zou zijn. Bovendien zouden de leden van het CPO niet alleen uit Mantgum komen, maar ook uit omliggende dorpen en zelfs uit de Randstad. Inspreker geeft ook aan dat ouderen en jongeren niet in het dorp kunnen blijven wonen.*

Reactie

De letters CPO staan voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De leden van het CPO realiseren op eigen initiatief en financieel risico en zonder winstoogmerk samen een nieuwe buurt. Het CPO bestaat uit vrijwilligers die op eigen titel, en niet namens het bedrijf waar ze werken, bestuurslid zijn. De vrijwilligers hebben allen een verschillende professionele achtergrond, waarbij hun kennis en ervaring van pas kan komen in het CPO.

Ongeacht of de woningen die achtergelaten worden geschikt zijn voor starters, zorgt het project wel voor doorstroming. De woningen die achtergelaten worden, worden wellicht gekocht door mensen die nu in een starterswoning wonen. Die starterswoningen komen op die manier wel beschikbaar.

Het CPO heeft op dit moment ca. 20 belangstellenden. Hiervan zijn 12 huishoudens betalend lid en ingeloot voor een kavel. Het merendeel van deze 12 huishoudens is afkomstig uit Mantgum.

2. *Inspreker benoemt dat het dorp op geen enkele manier betrokken zou zijn geweest bij de plannen van het CPO, het dorp heeft niet mee kunnen denken over locaties of alternatieve plannen. Inspreker geeft aan vóór bouwen in Mantgum te zijn, maar dan via een eerlijk en transparant proces.*

Reactie:

Wat betreft het betrekken van het dorp bij het CPO, het meedenken etc., verwijzen we naar inspraakreactie 1 onder punt 1. Met betrekking tot het proces kan worden gesteld dat eenieder een aanvraag voor een vergunning of bestemmingsplanprocedure kan indienen bij de gemeente. De aanvraag volgt dan een in de wet vastgelegde procedure. Deze procedure is voor eenieder gelijk en is vooraf voor eenieder duidelijk. Onderdeel van de procedure is, dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het plan is op die manier voor eenieder in te zien. Iedereen kan op het plan reageren. De wetgever heeft hiermee een duidelijk proces/procedure beoogd, dat voor eenieder duidelijk en gelijk is. Deze procedure is hiermee transparant en eerlijk.

3. *Inspreker geeft aan dat de informatieavond van februari 2020 door hem is ervaren als een verkooppresentatie. Hij geeft aan dat tegengeluiden niet welkom waren en dat tegengeluiden uitgejoeld werden.*

Reactie:

Het is spijtig dat de informatieavond door inspreker is ervaren als verkooppresentatie. De avond was informatief bedoeld. Het proces en de keuzes van het CPO zijn toegelicht. Er is informatie verstrekt over de planvorming, ruimtelijke inpassing en dergelijke. De onafhankelijke gespreksleider heeft eenieder het woord gegeven, waarbij ook tegenstanders van het initiatief aan het woord zijn geweest. De gespreksleider heeft dit met respect voor iedere mening gedaan, waarbij het algemene beeld is dat er tijdens deze avond fatsoenlijk gereageerd is op kritische vragen.



- 4. Inspreker geeft aan dat het plan niet in lijn is met de Dorpsvisie die gezamenlijk en democratisch door het dorp is opgesteld.*

Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 5. Inspreker vraagt zich af of de “O” in CPO staat voor opportunisme. Hij vraagt zich af of commerciële partijen hier geld mee verdienen, of de gemeente geld verdient aan de verkoop van de grond.*

Reactie:

De “O” staat voor “Opdrachtgeverschap”. De leden van het CPO realiseren op eigen initiatief en eigen financieel risico, zonder winst oogmerk samen een nieuwe buurt. Het CPO bestaat uit vrijwilligers die op eigen titel, en niet namens het bedrijf waar ze werken, lid zijn.

- 6. Indiener geeft aan vóór bouwen in Mantgum te zijn, maar dan voor starters en senioren.*

Reactie:

Met betrekking tot het bouwen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 7. Indiener geeft aan vóór bouwen in Mantgum te zijn, maar dan met behoud van het karakteristieke en landelijke aanzicht van het dorp.*

Reactie:

Aangezien de woningbouw aan de oostzijde van de weg Om 'e Terp is beoogd, verhindert deze woningbouw het zicht op de karakteristieke dorpskern of terp niet. Bovendien wordt de wijk landschappelijk ingepast en ingericht op een manier die past bij het landelijk karakter van het gebied. Aan de randen wordt de locatie ingepast met riet en knotwilgen. In het binnengebied van de locatie zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant. Hiermee ontstaat een landelijk aanzicht. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is de aanplant en de instandhouding van het groen geborgd.

Conclusie inspraakreactie 2:

Inspraakreactie 2 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 3

*Inspreker geeft aan bezorgd te zijn over het mogelijk verdwijnen van het unieke zicht op het terpdorp. Inspreker roept op zuinig te zijn met het dorp en het Friese landschap.*

Reactie:

Aangezien de woningbouw aan de oostzijde van de weg Om 'e Terp is gesitueerd, verhinderen de woningen het zicht op de dorpskern of terp niet vanaf deze weg. Ook vanaf de Hegedyk is de dorpskern goed zichtbaar. De terp is goed herkenbaar vanaf de Hegedyk.

Het beoogde plan wordt landschappelijk ingepast en ingericht op een manier die past bij het landelijk karakter van het gebied. Aan de randen wordt de locatie ingepast met riet en knotwilgen. In het binnengebied van de locatie zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant. Hiermee ontstaat een landelijk aanzicht dat past in het Friese landschap.

Conclusie inspraakreactie 3:

Inspraakreactie 3 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 4

- 1. Inspreker geeft aan dat wordt gezegd dat de meeste Mantgumers voor het CPO-plan zijn. Inspreker geeft aan dat dit niet lijkt te kloppen, hij is tegen en er zijn meer mensen tegen.*

### Reactie:

De bestemmingsplanprocedure is er juist voor bedoeld om reacties uit de omgeving op te halen. Met het indienen van de inspraakreactie kan eenieder zijn mening kenbaar maken aan het college. Er zijn voor- en tegenstanders van het plan.

- 2. Inspreker geeft aan te vrezen dat de plannen in deze vorm te duur worden. Als de plannen te duur worden, zouden de bewoners de plannen goedkoper uit gaan voeren. Op die manier zou, net als elders, witte schimmel ontstaan.*

### Reactie:

De beeldkwaliteit, de uiterlijke vormgeving van de woningen, kleur- en materiaalgebruik, wordt geborgd in het zogenaamde beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan zal, samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Zodra er een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt ingediend, zal deze aanvraag aan dat beeldkwaliteitsplan worden getoetst. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Voor een goede inpassing wordt ook veel groen en bomen aangeplant conform het groenplan bij het bestemmingsplan.

- 3. Inspreker geeft aan dat het dure huizen worden; starters en senioren hebben hier niets aan.*

### Reactie:

Met betrekking tot de prijsklasse van de woningen en het bouwen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 4. Inspreker geeft aan dat op de geplande grond nu koeien lopen. Inspreker ziet liever meer koeien dan nog meer dure huizen met aanlegsteigers en parkeerterreinen, waar er al veel te veel van zijn.*

### Reactie:

Het is mogelijk dat inspreker een voorkeur heeft voor koeien boven woningen. Wij denken echter dat er sprake is van een kwalitatief goed woningbouwplan, met een goede landschappelijke inpassing. Van de aanleg van een parkeerterrein is geen sprake, er wordt op eigen erf geparkeerd.

Verder is in de gemeente Leeuwarden nog steeds behoefte aan extra woningen omdat het aantal huishoudens groeit. Mantgum is een dorp met een volledig voorzieningenniveau. Ook de bevolkingsgroei en het aantal huishoudens hebben de laatste 20 jaar aangetoond dat er nog behoefte is aan uitbreiding van het woningaanbod. Deze relatief kleine uitbreiding met 12 woningen past binnen de groeipotentie van het dorp. Wonen aan het water wordt door bewoners aantrekkelijk gevonden. Kavels met een hoge ruimtelijke kwaliteit zijn toekomstbestendig en zullen ook in de toekomst waardevol zijn. Daarnaast zullen de te realiseren woningen energieneutraal zijn. Dit biedt veel kansen voor een vitaal en veerkrachtig dorp ook in de toekomst wanneer de bevolking zal afnemen.

Conclusie inspraakreactie 4:

Inspraakreactie 4 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

## Inspraakreactie 5

- 1. Inspreker kan zich niet vinden in het stedenbouwkundige plan waarin de achtertuinen naar het landschap zijn gericht. Dit zou niet bijdragen aan het groene silhouet van het dorp. Voortuinen richting het landschap zouden hier wel aan bijdragen. Het plan sluit niet aan bij het DNA van het dorp.*

### Reactie:

Er is bewust gekozen voor achtertuinen richting het landschap, met een groene bebouwingsvrije zone van 6 meter, beplant met riet en knotwilgen. Voortuinen richting het landschap komen in Mantgum vrijwel niet voor. Voortuinen aan openbare ruimte komen wel voor en is karakteristiek voor het beeld van Mantgum, met name aan de karakteristieke dorpsstraat die dwars over de terp loopt. Dit plan wordt beschouwd als boerenerf aan de terp. Dit boerenerf heeft een groene ruimte (boomgaard) als 'voortuin' aan de openbare weg, aan de rand van de terp. Het boerenerf omsloten door water.

2. *Inspreker gaat in op de tuinen die naar het landschap zijn gericht. Er wordt gevreesd voor verrommeling. Ondanks dat het bestemmingsplan geen schuttingen toestaat, suggereert inspreker dat deze er wel komen omdat er niet gehandhaafd zou worden.*

**Reactie:**

Inspreker suggereert dat er illegaal schuttingen neergezet gaan worden. Hier kunnen we niet vanuit gaan. Wij gaan er van uit dat bewoners zich aan de regels houden. De bewoners vormen samen een collectief. Behalve in het bestemmingsplan, zal er ook in de aktes passages worden opgenomen over het gebruik van de tuinen aan de randen van de wijk. En los van het vorenstaande, ligt het ook niet voor de hand dat er schuttingen worden geplaatst aangezien hiermee het uitzicht vanuit de woningen en tuinen teniet wordt gedaan. Verder worden de tuinen voorzien van bomen conform het groenplan bij het bestemmingsplan. De aanplant en de instandhouding van het groen is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

3. *Inspreker vreest dat, door de ligging aan het vaarwater, er nooit bomen of hagen geplant zullen worden. Hierdoor zal het aanzicht van de wijk nooit groen worden.*

**Reactie:**

Het plangebied wordt beschouwd als een boerenerf. Op het voorterrein van het erf wordt een boomgaard gerealiseerd. Tussen het voorste en achterste deel van de wijk (het erf) wordt een groenstructuur (houtwal) gerealiseerd. Daarnaast zullen bewoners hagen aanplanten omdat gebouwde erfafscheidingen niet toegestaan zijn. De oevers van het vaarwater zullen beplant worden met riet en knotwilgen. Verder worden de tuinen voorzien van bomen conform het groenplan bij het bestemmingsplan Door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is de aanleg en de instandhouding van het groen geborgd.



Bron: Bestemmingsplan / Noordpeil

**Conclusie inspraakreactie 5:**

Als gevolg van deze inspraakreactie wordt aan het bestemmingsplan een beplantingsplan toegevoegd. Ook wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de aanplant en instandhouding van het groen.

### Inspraakreactie 6

1. *Inspreker geeft aan dat het CPO-plan voor de 12 woningen niet in lijn met de Dorpsvisie van Mantgum zou zijn. In onze dorpsvisie staat letterlijk dat we moeten zorgen voor voldoende geschikte woningen (koop- en huur) voor met name jongeren, starters en senioren. In de Dorpsvisie staat dat de herkenbaarheid van de unieke ligging in het open weidelandschap een belangrijke waarde is die bij ontwikkelingen in de toekomst een doorslaggevende rol moeten vervullen.*

#### Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie, woningen voor starters en senioren, het zicht op het dorp en de herkenbaarheid van het dorp in het landschap wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

2. *Inspreker geeft aan dat bij woningbouw volgens de Dorpsvisie de volgende volgorde geldt: renovatie, inbreiding en organische uitbreiding.*

#### Reactie:

In de dorpsvisie 2015-2020 worden op pagina 18 drie mogelijkheden voor woningbouw benoemd zonder hierin een volgorde aan te brengen. Organische uitbreiding is één van de mogelijkheden voor het bouwen van woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is in de paragraaf van de ladderonderbouw aangegeven welke behoefte aan woningen er bestaat en waarom in Mantgum hiervoor geen geschikte inbreidingslocaties of bestaande panden voor beschikbaar zijn

In inspraakreactie 1 onder punt 4 wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden tot inbreiding. In inspraakreactie 1 onder 3 wordt ingegaan op organische uitbreiding.

3. *Inspreker geeft aan dat het plan in strijd zou zijn met de Verordening Romte en de structuurvisie Grutsk op 'e Romte: "Geen nieuwe bebouwing op de terp/ terprand en ook niet naast de terp indien het zicht en de relatie terp-nederzettings- structuur-open landschap wordt verstoord of teniet gedaan."*

#### Reactie:

De bebouwing vindt niet plaats op de terp of terprand. De bebouwing is op ruim 50 meter van de terprand beoogd. Ook in de Dorpsvisie wordt ingegaan op het belang van de zichtbaarheid van de dorpskern en de goed herkenbare hoogte van de terp. Aangezien de woningbouw aan de oostzijde van de weg Om 'e Terp is gesitueerd, verhindert deze woningbouw het zicht op de dorpskern of terp niet. Hiermee is het initiatief niet in strijd met het Provinciaal beleid.

Bureau Noordpeil heeft een zogenaamd 'DNA onderzoek' uitgevoerd, waaruit blijkt dat het nieuwbouwplan op deze wijze passend is in de stedenbouwkundige ontwikkeling van Mantgum. Uit bijlage 1 en 2 (ruimtelijke onderbouw en beeldkwaliteitsplan) van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de uitbreiding past binnen het terpenlandschap bij Mantgum.

Conclusie inspraakreactie 6:

Inspraakreactie 6 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 7

1. *Inspreker gaat in op Grutsk op 'e Romte. Het reliëf van de terp en zijn relatie tot het omringende landschap moet zichtbaar blijven. De beleving van het reliëf moet in stand blijven. Er mag geen nieuwe bebouwing op de terp of terprand opgericht worden, ook niet naast de terp indien het zicht en de relatie terp-nederzettings- structuur-open landschap wordt verstoord of teniet gedaan.*

#### Reactie:

Deze reactie is al bij zienswijze 6, onder 3 van commentaar voorzien.

2. *Inspreker geeft aan dat Mantgum geen behoefte heeft aan dure huizen. Inspreker gaat uit van een grondprijs van 200 euro per m<sup>2</sup> en van een kavelgrootte van 1250 m<sup>2</sup>.*

Op voorhand kan niet gesteld worden dat er uitsluitend duurdere woningen gerealiseerd zullen worden. Niet het totale perceel wordt over de 12 kavels verdeeld. Er wordt ook water gegraven, een weg aangelegd, een groene afscheiding en een boomgaard aangelegd. Binnen het plan worden ook 4 2/1 kap woningen gerealiseerd.

3. *Inspreker geeft aan dat komend vanuit de richting Weidum over de Hegedyk, je Mantgum aan je rechterhand ziet liggen. Er is nog duidelijk te zien dat het hier om een terpdorp gaat. Via de andere invalswegen is dat niet meer mogelijk. Inspreker geeft aan dat bij doorgaan van dit plan er straks tegen witte schimmel of zwarte pest aan wordt gekeken. De huizen worden gebouwd met de achtertuinen in het zicht, waardoor er kans op verrommeling optreedt.*

Reactie:

Aangezien de woningbouw aan de oostzijde van de weg Om 'e Terp is gesitueerd, verhindert deze woningbouw het zicht op de dorpskern of terp vanaf de Hegedyk of Om 'e Terp niet. De terp blijft herkenbaar in het landschap.

Met betrekking tot het voorkomen van witte schimmel of zwarte pest wordt verwezen naar de reactie op de inspraakreactie 4 onder punt 2.

Met betrekking tot de situering van de achtertuinen in het zicht wordt verwezen naar de reactie onder de overlegreactie van de Provincie onder punt 3.

4. *Inspreker geeft aan dat Mantgum al een scheef woningbestand kent. En door de bouw van deze 12 woningen wordt dit nog veel schever. De laatste woonenquête is van 2013-2014 en zou gevolgd worden door een herhaling in 2018, dit is niet gebeurd. Omdat de gegevens verouderd zijn, kunnen deze niet gebruikt worden. In de woonenquête van 2013 - 2014 wordt niet gesproken over een te kort aan zeer dure huizen. Inspreker vraagt zich af hoe de bouw van deze huizen de doorstroming op de woningmarkt bevordert.*

Reactie:

Inspreker geeft aan dat het woningbestand scheef zou zijn, maar legt niet uit wat hiermee wordt bedoeld, van welk type woningen er te veel of te weinig zouden zijn.

Met betrekking tot de woonenquête en al dan niet behoefte aan zeer dure huizen, wordt verwezen naar de reactie onder punt 2 van deze inspraakreactie: de prijsklasse van de woningen staat nu nog niet vast. De doorstroming op de woningmarkt wordt op de volgende manier bevordert. De woningen, waar nu leden van het CPO in wonen, komen te koop. Over het algemeen kopen mensen woningen die iets groter zijn dan hun huidige woning. De woningen worden naar verwachting gekocht door mensen die nu in een kleinere of starterswoning wonen. Die kleinere of starterswoningen komen op die manier beschikbaar.

WOZ-waarde 2019 - Wijk/dorpen 2018	Mantgum	Wergea	Reduzum
Tot €50.000	.	.	.
€50.000 - €80.000	.	29	18
€80.000 - €110.000	5	91	51
€110.000 - €170.000	157	303	181
€170.000 - €230.000	115	159	109
€230.000 of meer	186	188	120
Onbekend	.	.	.

In Mantgum staan in vergelijking tot andere dorpen relatief gezien iets meer duurdere woningen. Er is echter ongeveer evenveel aanbod (vergeleken met andere dorpen in de omgeving) wat qua prijsniveau bereikbaar is voor starters.

5. *Inspreker geeft aan dat het aantal woningen dat te koop heeft gestaan gedurende het laatste half jaar, niet juist zou zijn. Dit zouden er 6 zijn.*

Reactie:

Het klopt dat er 6 verkochte woningen op Funda staan. De periode is echter langer dan een half jaar. Tussen juli 2019 en mei 2020 staan er 6 woningen op Funda die zijn aangemerkt als verkocht. Er zijn sinds mei 2020 meer woningen te koop gekomen en verkocht. Verder moet worden opgemerkt, dat in alle dorpen momenteel zeer weinig woningen te koop staan.

- 6. Inspreker geeft aan dat er in de gemeente Leeuwarden genoeg ruimte voor zulke dure huizen die geen of weinig maatschappelijke waarde hebben, in tegenstelling tot wat er in de toelichting wordt vermeld met betrekking tot de maatschappelijke meerwaarde.*

Reactie:

Binnen de gemeente Leeuwarden zijn inderdaad diverse woningbouwlocaties. Echter, de initiatiefnemers hebben een plan ontwikkeld voor deze locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is de meerwaarde van dit CPO plan voor het dorp beschreven. Het gaat hierbij om de meerwaarde van het plan zelf, maar ook de meerwaarde voor het dorp Mantgum en haar inwoners. De maatschappelijke meerwaarde van nieuwe ontwikkelingen is overigens breder dan alleen een beoordeling op het prijsaspect. De maatschappelijke meerwaarde van het plan betreft o.a. het verlengen of uitbreiden van het dorps-ommetje doordat er een wandelpad wordt aangelegd dat aansluit op de bestaande padenstructuur.

- 7. Inspreker geeft aan dat de gronden nu agrarisch gebruikt worden. Inspreker vindt in het bestemmingsplan geen passage terug dat de gebruiker gecompenseerd wordt. Inspreker geeft aan dat er geen overleg is geweest met de gebruiker van de gronden.*

Reactie:

De gronden worden gepacht door een agrariër. Er wordt onderschreven dat verlies van landbouwgrond gevolgen heeft voor het uitoefenen van het agrarisch bedrijf. Indien deze 1,5 hectare grond dermate belangrijk is voor het agrarisch bedrijf, had de agrariër wellicht kunnen anticiperen op deze situatie, omdat al jaren bekend is dat hier mogelijk woningbouw komt. De gebruiker pacht de gronden en heeft deze niet in eigendom. De laatste drie jaar betreft het éénjarige pachtcontracten en voor 2020 betreft het een pachtcontract voor grasgewas. De pachter is op de hoogte gesteld van de reden waarom is overgegaan op éénjarige pachtcontracten, namelijk de mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie. In 2013 is al door gemeente Littenseradiel aangegeven dat 'een uitbreiding ten zuidoosten van het multifunctioneel centrum (MFC) "Wjukken" en het daarachter gelegen sportveld als de meest waarschijnlijk locatie voor uitbreiding wordt gezien'. Vanaf dat moment zijn er verschillende CPO groepen bezig geweest met de ontwikkeling van deze locatie. In de nabijheid van het plangebied is geen andere grond beschikbaar die als pachtgrond aangeboden kan worden, op deze manier is inderdaad geen compensatie mogelijk.

Er heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden tussen de CPO groep en de agrariër die de gronden pacht.

- 8. Inspreker geeft aan dat hij als direct omwonende geen een-op-een gesprek heeft gehad*

Reactie:

Inspreker is geen direct omwonende. Tussen zijn perceel en de beoogde locatie ligt een perceel van een derde en een openbare weg. Via de dorpskrant zijn inwoners sinds 2019 geïnformeerd. Hierbij zijn altijd contactgegevens van het bestuur van het CPO opgenomen en is aangegeven dat bewoners met vragen en opmerkingen bij het bestuur van het CPO terecht konden. Bovendien heeft er een fysieke en een digitale bijeenkomst plaatsgevonden voor alle belangstellenden uit Mantgum.

- 9. Inspreker geeft aan dat in Mantgum één van Friesland's beste architecten woont. Hij vraagt zich af of zij om advies is gevraagd.*

Reactie:

Het initiatief is in de bestemmingsplanfase. Dat is niet de fase waarin het ontwerp van de woningen wordt gemaakt, dat volgt na de bestemmingsplanfase. Iedere kaveleigenaar kan dan zijn/haar woning laten ontwerpen door de architect van zijn/haar keuze.

10. *Inspreker geeft aan dat in dit plan wordt gesproken over welstandscriteria die bepaald worden door het CPO en dat het CPO ze controleert, inspreker geeft aan dat dit niet kan.*

Reactie:

Het beeldkwaliteitsplan (welstandscriteria) is in overleg met de gemeente opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal, samen met het bestemmingsplan, ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zal door de welstandsc commissie Hûs en Hiem (en dus niet door het CPO) getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

11. *Inspreker geeft aan dat het plan niet deugt omdat het niet wordt gedragen door het dorp.*

Reactie:

Een plan voor woningbouw bij een dorp of wijk stuit vaak op tegenstand vanuit bestaande bewoners. Met het oog hierop is het woningbouwplan zo goed mogelijk ingepast in het dorp en landschap. In dit geval is het plan opgezet door het CPO, waarvoor veel belangstelling bestaat. Een deel van het dorp is kritisch over het plan en een ander deel van het dorp is positief over het plan. Het is aan de gemeente om in het kader van het algemeen belang de afweging te maken om al dan niet medewerking te verlenen aan het plan.

Conclusie inspraakreactie 7:

Inspraakreactie 7 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 8**

Inspreker heeft twee inspraakreacties ingediend. Beide reacties worden hier behandeld. Sommige onderwerpen worden in meerdere punten benoemd, dan is het onderwerp onder één punt beantwoord. Onderwerpen die al aan de orde zijn geweest, worden niet herhaald. Op constatering wordt niet ingegaan, die worden voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast stelt inspreker veel vragen die geen inspraakreactie inhouden. Er is voor gekozen op vragen in te gaan, ook al is de inspraakprocedure niet bedoeld voor het stellen en beantwoorden van vragen. Er wordt uitsluitend op vragen ingegaan waarvan het antwoord niet in de toelichting van het bestemmingsplan terug te vinden is.

1. *Inspreker geeft aan dat er door de CPO-groep en haar adviseurs gesproken wordt over een bottom-up proces. Inspreker geeft aan dat daar geen sprake van is; met het dorp bespreken WAT en WAAR is nooit gedaan.*

Reactie:

Een bottom-up proces wil zeggen dat het initiatief bij burgers vandaan komt en niet van bovenaf door de overheid wordt opgelegd. Aangezien dit een initiatief is van een aantal bewoners is dit bij uitstek sprake van een bottom-up proces.

In het in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor Mantgum staat met betrekking tot woningbouw dat *'een uitbreiding ten zuidoosten van het multifunctioneel centrum (MFC) "Wjukken" en het daarachter gelegen sportveld wordt als de meest waarschijnlijke locatie voor uitbreiding gezien'*. Gemeente Littenseradiel heeft een positieve grondhouding ingenomen ten opzichte van een CPO op deze locatie. Deze CPO groep borduurt voort op eerdere CPO groepen die met deze locatie zijn bezig geweest. Het dorp is door de CPO groep betrokken bij het initiatief. De manier waarop staat beschreven in de reactie op inspraakreactie 1 onder punt 1.

2. *Doarpsmienskip zou een vertegenwoordiging van het dorp moeten zijn. Dat betekent dat zij ook andere geluiden moeten respecteren en er iets mee moeten doen. Toen de burgemeester de monumentendag in Mantgum kwam openen is er wel 'zendtijd' ingeruimd voor het CPO, maar het andere geluid kreeg die mogelijkheid niet.*

Reactie:

De reactie met betrekking tot Doarpsmienskip nemen we voor kennisgeving aan, de gemeente kan de werkwijze van Doarpsmienskip niet beoordelen.

Met betrekking tot "zendtijd" voor het CPO, het CPO is een bij de gemeente bekend en lopend project. Dat werd benoemd. De opening van een Monumentendag is geen podium om voor- en tegengeluiden te bespreken.

- 3. Inspreker geeft aan dat Doarpsmienskip een brief aan de gemeente geschreven ter aanbeveling van het CPO project. Over dit onderwerp is niet vergaderd op een officiële bijeengeroepen vergadering 'met het dorp'. Inspreker geeft aan dat de nu nog geldende dorpsvisie tot stand is gekomen door een correcte, democratische procedure met en door het dorp. Nu ligt er een brief van Doarpsmienskip bij de gemeente ter aanbeveling van het CPO project, terwijl het bestuur van Doarpsmienskip weet dat dit onderwerp niet onomstreden is in het dorp. Inspreker is van mening dat voor een besluit met zo'n grote impact een dorpsraadpleging op zijn plaats zou zijn.*

Reactie:

De reactie met betrekking tot de werkwijze Doarpsmienskip nemen we voor kennisgeving aan. Indien inspreker het niet eens is met deze werkwijze, kan hij dit melden bij Doarpsmienskip.

- 4. Inspreker geeft aan dat er een "informatieavond" over het CPO project georganiseerd is in het dorpshuis. Deze avond is georganiseerd door het CPO. Inspreker is van mening dat deze avond niet een podium was om te kunnen discussiëren of we daar nu wel of niet iets willen bouwen of om te peilen wat de stemming was in het dorp. Op kritische vragen werd "onaardig" gereageerd waardoor inspreker zich niet uitgenodigd voelde om verder vragen te stellen. Inspreker geeft aan dat de wethouder begin mei in een gesprek met iemand anders uit het dorp terugkoppelt dat het een succesvolle avond was met eigenlijk maar één iemand met bezwaar, dan is dat 'apart' en niet in overeenstemming met het gevoel in het dorp.*

Reactie:

De informatieavond is inderdaad georganiseerd door het CPO. Het is gebruikelijk dat initiatiefnemers zelf informatieavonden organiseren. De gemeente was die avond wel aanwezig. Het proces en de keuzes van het CPO project zijn toegelicht. Er is informatie verstrekt over de planvorming, ruimtelijke inpassing en dergelijke. De onafhankelijke gespreksleider heeft eenieder het woord gegeven, waarbij ook tegenstanders van het initiatief aan het woord zijn geweest. De gespreksleider heeft dit met respect voor iedere spreker gedaan. Van de zijde van de gemeente is de beleving dat er normaal en fatsoenlijk is gereageerd op de kritische vragen.

- 5. Inspreker geeft aan dat indieners van alternatieve plannen te horen hebben gekregen dat het contingent aan het CPO is toebedeeld. Een alternatief voor de aan het CPO toebedeelde contingenten wordt 'dus' niet bekeken. Daarnaast geeft inspreker aan dat op een alternatieve locatie al een door de gemeente goedgekeurd plan ligt. Dat laatste is onbekend in het dorp. Inspreker vraagt zich af hoe hij de geruststelling van de wethouders moet interpreteren 'dat we mooi op tijd zijn met reageren en dat nog niets besloten is....'*

Reactie:

Er is bij de gemeente geen alternatief plan voor de CPO locatie ingediend. Bovendien heeft de CPO groep het initiatief genomen om voor deze locatie met de gemeente in gesprek te gaan. Het is redelijk en billijk om eerst met deze partij de gesprekken en procedure af te ronden voordat er, mocht dit CPO project niet doorgaan, met een andere partij wordt gesproken.

Met de andere locatie waarvoor een goedgekeurd plan ligt, doelt inspreker waarschijnlijk op de locatie die in het bestemmingsplan Mantgum al een woonbestemming heeft. Het bestemmingsplan Mantgum is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de reactie van de wethouder wordt bedoeld dat uw inspraakreactie wordt meegenomen in het besluitvormingsproces.

- 6. Inspreker geeft aan dat er geheimzinnig wordt gedaan over de verkoopprijs van de grond. Inspreker geeft aan dat er wordt gesproken dat de grondprijs marktconform zal zijn (vergelijkbaar met de m2-prijs in Goutum). Andere keren horen we dat de gemeente geen uitspraken doet in publiekrechtelijke transacties. Inspreker geeft aan dat de onduidelijkheid over de grondprijs in het dorp kan leiden tot speculaties over 'de gemeente levert tegen semi-agrarische prijzen', 'ze hoeven stukken niet te betalen (het water en boomgaard)'.*



Reactie:

De grond is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd. Die taxatiewaarde zal worden gehanteerd als verkoopprijs van de gemeente aan het CPO. Deze prijs betreft de kale grond; de CPO groep is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp (zoals de aanleg van de weg, de riolering, de verlichting en het groen) maken van het terrein. De verkoopprijs bedraagt € 20,- per m<sup>2</sup> exclusief b.t.w. Als dit bedrag wordt vermeerderd met de kosten van het bouw- en woonrijp maken, resulteert dit in een prijs van € 150,- tot € 175,- per m<sup>2</sup>. De grondprijs is overigens niet relevant in de planologische procedure.

7. *Inspreker citeert een enkele zin uit verschillende beleidsstukken (Dorpsvisie, Collegeprogramma en Grutsk op'e Romte). Hier zou uit blijken dat op onderhavige locatie niet gebouwd zou mogen worden.*

Reactie:

Beoogde locatie is niet in strijd met de Dorpsvisie, zoals beschreven in de reactie op in inspraakreactie 1 onder 3. Het geciteerde fragment uit het collegeprogramma betreft een constatering en geen beleidsuitgangspunt. Met betrekking tot het provinciale beleid geeft de verordening Romte direct werkende ruimtelijke regels. Het voorgenomen plan is niet in strijd met de verordening, zoals blijkt uit artikel 1.1.1. onder lid 2:

*1.1.1*

- 1. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.*
- 2. In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.*

De locatie van het CPO betreft een uitbreiding aansluitend op bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in de verordening.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie wel enkele kanttekeningen bij het plan geplaatst, maar er is niet aangegeven dat het plan in strijd met provinciaal beleid of regelgeving is. Ook is het plan niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

8. *Inspreker geeft aan dat de gemeente Littenseradiel zich expliciet uitgesproken zou hebben tegen bouwen op een uitbreidingslocatie.*

Reactie:

In het in 2013 door de gemeente Littenseradiel vastgestelde bestemmingsplan Mantgum staat : 'een uitbreiding ten zuidoosten van het multifunctioneel centrum (MFC) "Wjukken" en het daarachter gelegen sportveld wordt als de meest waarschijnlijk locatie voor uitbreiding gezien'. Hieruit blijkt dat juist onderhavige locatie bij gemeente Littenseradiel al in beeld was voor uitbreiding.

9. *Inspreker vraagt zich af of het beter zou zijn mogelijkheden te onderzoeken of direct te bouwen voor senioren en starters, binnen de bebouwde kom van Mantgum. Daarnaast vraagt inspreker zich af of de woningen die de CPO leden achterlaten wel geschikt zouden zijn voor starters- of seniorenwoning.*

Reactie:

De gemeente dient een ingekomen aanvraag tot in procedure brengen van een bestemmingsplan te behandelen. De ingekomen aanvraag ziet op deze locatie en niet op een andere locatie. Om die reden onderzoekt de gemeente eerst niet de punten die inspreker noemt.

Met betrekking tot de doorstroming op de woningmarkt kan gesteld worden dat ongeacht of de woningen die achterlaten worden geschikt zijn voor starters, het project wel zorgt voor doorstroming. De woningen die achtergelaten worden, worden wellicht gekocht door mensen die nu in een starterswoning wonen. Die starterswoningen komen op die manier wel beschikbaar.

10. *Inspreker vraagt zich af wat de relatie is tussen uitbreiding en behoud van voorzieningen.*

**Reactie:**

Door de bouw van extra woningen zullen de nieuwe bewoners een bijdrage leveren aan de instandhouding van de voorzieningen zoals de school, de sportclub en de winkels.

11. *Inspreker vraagt zich af hoe het vaarwater dat gerealiseerd wordt in het landschap past, wie eigenaar wordt van het water en wie het onderhoudt. Daarnaast vraagt inspreker zich af hoe de veehouder, die nu het betreffende perceel pacht, bij zijn overige gronden moet komen. Inspreker geeft aan dat hij aanneemt dat het graven van vaarwater consequenties heeft op de waterhuishouding en de walkanten en vraagt zich af of dit is onderzocht.*

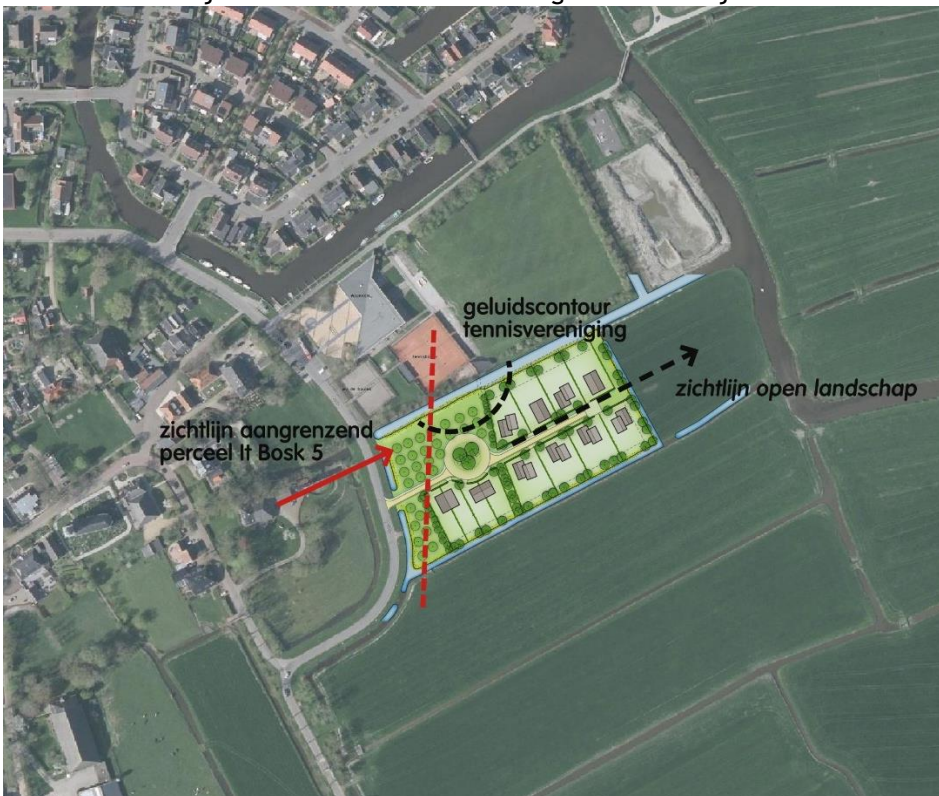
**Reactie:**

De CPO-groep heeft besloten om de noordelijke sloot niet bevaarbaar te maken. De sloot zal wel aan de kant van de woningen worden verbreed. Een dergelijke sloot past goed in het waterrijke landschap rondom Mantgum. De sloot komt deels in eigendom bij de gemeente en deels in eigendom bij de bewoners; de eigendomsgrens ligt in het midden van de sloot. De gemeente en de bewoners zijn dus verantwoordelijk voor het onderhoud. Met het Wetterskip Fryslân zijn nadere afspraken gemaakt. Het bestemmingsplan is aangepast aan de wensen van het Wetterskip. Verder zal er een nieuwe dam worden aangelegd, zodat het perceel voor de agrariër goed bereikbaar is.

12. *Inspreker vraagt zich af wat de waarde is van de zichtlijn open landschap zoals weergegeven in paragraaf 2.2 van de toelichting.*

**Reactie:**

Door deze zichtlijn is er een visuele verbinding vanuit de wijk met het landschap.



13. *Inspreker vraagt zich af hoe omgegaan wordt met het wegnemen van de zichtlijn vanaf de weg Om 'e Terp*

Reactie:

Vanaf Om 'e Terp is er zicht op De Wjukken en de afscherpende beplanting rond tennisbaan en sportvelden. In de nieuwe situatie is er zicht op de boomgaard, groenstructuur en woningen, zoals weergegeven op de hiervoor ingevoegde afbeelding.

*14. Inspreker heeft een aantal vragen van stedenbouwkundige aard. Hoe de nieuwe wijk een nieuwe groene rand vormt, wat een hoofdstructuur is, hoe vaarten de identiteit kunnen versterken.*

Reactie:

Aan de buitenrand van het plangebied ligt een bestemming Tuin, waar geen bebouwing toegestaan is. Deze tuinen vormen samen met de boomgaard en groenstructuur de nieuwe groene rand. De hoofdstructuur betreft de weg- en waterstructuur rondom en tussen de woningen. Vaarten geven karakter aan het gebied, en zorgen voor een bepaalde identiteit en kenmerkendheid voor het plangebied.

*15. Met betrekking tot de welstandscriteria is het inspreker niet duidelijk dat de geldende criteria niet voldoen.*

Reactie:

De huidige bestemming van de gronden is "Agrarisch", de welstandscriteria zijn gekoppeld aan de agrarische functie die het gebied nu heeft. Als de functie wijzigt, zullen daar welstandscriteria aan gekoppeld moeten worden. Om die reden zijn de welstandscriteria in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

*16. Inspreker vraagt zich af hoe een verwachte woningbehoefte van 250 woningen voor de dorpen zich verhoudt tot de woningbouwafspraken met de provincie waarin een getal van 677 woningen wordt genoemd.*

Reactie:

De woningbouwafpraak voor 250 wooneenheden voor de dorpen is specifiek opgenomen voor herontwikkel-, inbreidings- en herbestemminglocaties. In totaal is voor alle dorpen inclusief uitbreidingslocaties voor 677 aan mogelijk te realiseren wooneenheden opgenomen in de woningbouwafspraken met de provincie.

*17. Inspreker vraagt zich af in welke mate de ecologie beïnvloed wordt.*

Reactie:

Er heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden, zie bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie hiervan is dat het planvoornemen zonder bezwaren voor de ecologie doorgang kan vinden.

Conclusie inspraakreactie 8:

Inspraakreactie 8 leidt tot de volgende aanpassing:

- De noordelijke sloot wordt wel verbreed, maar deze wordt niet bevaarbaar. Bijlage 1 (Erfontwikkeling CPO Mantgum) en bijlage 2 ((Ruimtelijke Onderbouwing en Beeldkwaliteitsplan) van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

Inspraakreactie 9

*1. Inspreker geeft het maatschappelijk belang van het plan niet te zien omdat het plan niet voorziet in de behoefte aan woningen voor senioren en starters in Mantgum.*

Reactie:

Met betrekking tot de woningen voor senioren en starters wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

*2. Inspreker geeft aan te vrezen dat door het plan het karakteristieke aanzicht van Mantgum als terpdorp verloren zal gaan.*

Reactie:

Met betrekking tot het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

3. *Inspreker geeft aan dat het plan in strijd zou zijn met de Dorpsvisie, die de bewoners samen hebben ontwikkeld.*

Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

4. *Inspreker geeft aan dat het plan in strijd zou zijn met de provinciale visie om niet te bouwen aan de rand van een terpdorp.*

Reactie:

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 6 onder punt 3.

5. *Inspreker geeft aan dat het plan de belangen van de boer die deze grond pacht zou schaden.*

Reactie:

Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar de reactie op inspraakreactie 7 onder punt 7.

6. *Inspreker geeft aan dat het plan in het belang is van 12 particulieren die dure huizen willen bouwen. Inspreker vraagt aan de gemeente om het algemeen belang niet uit het oog te verliezen.*

Reactie:

Op voorhand kan niet gesteld worden dat er uitsluitend duurdere woningen gerealiseerd zullen worden. Het CPO plan staat de realisatie van starters- en seniorenwoningen niet in de weg. Onder de leden van het CPO bevinden zich onder andere twee oudere stellen die mogelijk een woning willen bouwen met voorzieningen op de begane grond. Binnen het CPO kunnen dus ook woningen voor senioren gerealiseerd worden. Ook worden er 4 2/1 kapwoningen gerealiseerd.

7. *Inspreker vraagt de bestemmingsplanprocedure stop te zetten en alternatieve plannen uit het dorp in overweging te nemen. Plannen voor betaalbare huizen voor starters en senioren die het aanzicht op de terp niet verpesten.*

Reactie:

Het stopzetten van een bestemmingsplanprocedure kan alleen als de indieners van het plan hier om verzoeken. Zoals eerder al benoemd sluit het CPO project het bouwen van starters- en senioren woningen niet uit.

Voor Mantgum is er een principeverzoek behandeld voor het bouwen van levensloopgeschikte appartementen. Ook is in het bestemmingsplan Mantgum ruimte voor het bouwen van 6 starterswoningen. Indien alle projecten uiteindelijk gerealiseerd worden, wordt er gemengd aanbod toegevoegd aan het bestaande segment in Mantgum. Bij een nog groeiend en actief dorp zoals Mantgum, past het ontwikkelen van een kleinschalig uitbreidingsplan.

Conclusie inspraakreactie 9:

Inspraakreactie 9 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 10

1. *Inspreker geeft aan dat het CPO hun plan heeft ingediend en dat voorbijgegaan is aan de vraag wat de bewoners met Mantgum willen, wat bewoners belangrijk vinden, etc. De antwoorden op deze vragen staan in de Dorpsvisie.*

Reactie:

Het staat een ieder vrij een aanvraag in te dienen bij de gemeente. Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

2. *Inspreker geeft aan vóór bouwen te zijn, maar dan het bouwen van woningen voor senioren en starters in Mantgum. Het aantal ouderen zal over 10 tot 20 jaar toenemen, daar zou rekening mee gehouden moeten worden.*

Reactie:

Met betrekking tot de woningen voor senioren en starters wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 3. Inspreker geeft aan te vrezen dat door het plan het karakteristieke, landelijke aanzicht van Mantgum verloren zal gaan. Het beeld zal verrommelen.*

Reactie:

Met betrekking tot het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3. Met betrekking tot de situering van de achtertuinen in het zicht wordt verwezen naar de reactie onder de overlegreactie van de Provincie onder punt 3.

- 4. Inspreker geeft aan vóór bouwen te zijn, via een eerlijk en transparant proces.*

Reactie:

Met betrekking tot het proces wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 2 onder punt 2.

- 5. Inspreker geeft aan op het plan tegen te zijn omdat niet iedereen zomaar een groot huis op een mooi plekje kan bouwen. Om die reden is er o.a. Provinciaal beleid opgesteld, waarin Mantgum niet is aangewezen als groeikern.*

Reactie:

Het klopt inderdaad dat niet zomaar iedereen huizen op de CPO locatie, of een andere locatie, kan bouwen. Ongeacht of de huizen klein of groot zijn. Om te kunnen bouwen moet de agrarische bestemming worden omgezet naar een woonbestemming. Hiervoor wordt een planologische procedure doorlopen, met de daarbij behorende wettelijke mogelijkheden van inspraak. Ook vindt wettelijk vooroverleg plaats met de diverse instanties, zoals de provincie en het Wetterskip. Op basis van deze procedure wordt een zorgvuldige afweging gemaakt: beleidsmatig, ruimtelijk en politiek. Het is aan de gemeenteraad om te besluiten of de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

- 6. Inspreker geeft aan dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid Grutsk op 'e Romte.*

Reactie:

Met betrekking tot een eventuele strijdigheid met Grutsk op 'e Romte wordt verwezen naar inspraakreactie 6 onder punt 3.

- 7. Inspreker geeft aan tegen het plan te zijn omdat de boer, die pachtgrond verliest, zijn bedrijfsvoering aan moet passen.*

Reactie:

Met betrekking tot de bedrijfsvoering van de boer wordt verwezen naar inspraakreactie 22 onder punt 6.

- 8. Inspreker geeft aan tegen het plan te zijn omdat er binnen Mantgum alternatieven zijn voor het CPO plan: plannen en ideeën die voorzien in de werkelijke woningbehoefte en passen binnen de Dorpsvisie van Mantgum.*

Reactie:

Er is bij de gemeente geen alternatief plan voor de CPO locatie bekend of ingediend. Met betrekking tot de woningbehoefte wordt verwezen naar overlegreactie van de provincie onder punt 1. Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 9. Inspreker geeft aan tegen het plan te zijn omdat het dorp niet vanaf het begin betrokken is bij de planvorming, maar is pas achteraf geconfronteerd met de plannen die op dat moment al in een vergevorderd stadium waren*

Reactie:

Met betrekking tot het betrekken bij en informeren van de dorpsbewoners wordt verwezen naar inspraakreactie 28 onder punt 8 en inspraakreactie 35 punt 3.

Conclusie inspraakreactie 10:

Inspraakreactie 10 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 11

1. *Inspreker geeft aan dat hij vermoedt dat de bouwplannen niet aansluiten bij de behoefte van het dorp. In Mantgum zijn naar zijn mening koopwoningen nodig voor jongere en oudere bewoners.*

#### Reactie:

Met betrekking tot de woningen voor senioren en starters wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

2. *Inspreker geeft aan dat hij de woningbouwlocatie ongelukkig vindt in verband met ligging bij de sportvelden en Wjukken. Hij vreest dat er klachten komen van overlast, terwijl deze voorzieningen een belangrijke rol spelen bij de leefbaarheid van het dorp.*

#### Reactie:

Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met de minimale afstand tot de genoemde voorzieningen, op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Toekomstige bewoners kennen de bestaande situatie, kiezen er bewust voor op deze locatie te gaan wonen en hebben geen bezwaar met de aanwezigheid van de sportvelden. Aangezien de voorgeschreven afstanden worden gerespecteerd bestaat er geen aanleiding om klachten in te dienen. Verder is door Oostendorp Nederland bv onderzoek gedaan of de lichtmasten van de tennisbanen wellicht conflicteren met de woningbouw. Hieruit blijkt dat de huidige lampen niet volledig voldoen aan de Richtlijn Lichthinder, maar dat dit kan worden ondervangen door het toepassen van LED-verlichting. De tennisvereniging is reeds van plan om deze lampen te vervangen door LED. De CPO-groep is met de tennisvereniging overeengekomen dat er LED lampen worden toegepast die voldoen aan de normen van de Richtlijn Lichthinder. De CPO-groep en de tennisvereniging hebben hierover nadere afspraken gemaakt.

3. *Inspreker geeft dat de kant waar de huizen gebouwd worden nu nog een authentiek karakter kent. Dit aanzicht zal verloren gaan.*

#### Reactie:

Met betrekking tot het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

4. *Inspreker geeft aan dat het voor de betreffende veehouder lastig wordt om dichtbij geschikte landbouw grond te vinden.*

#### Reactie:

De gronden worden gepacht door een agrariër. De pachtovereenkomst zal worden opgezegd. In de nabijheid is geen andere grond beschikbaar die als pachtgrond aangeboden kan worden, op deze manier is in de directe nabijheid inderdaad geen compensatie mogelijk.

Conclusie inspraakreactie 11:

Inspraakreactie 11 leidt tot de volgende aanpassing:

Het verlichtingsonderzoek van Oostendorp Nederland bv is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook is artikel 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

### Inspraakreactie 12

1. *Inspreker geeft aan volledig achter het initiatief van het CPO te staan omdat er behoefte is aan woningen in Mantgum. Mantgum en Grou zijn de enige dorpen in de gemeente met een station, waardoor Mantgum potentie heeft om te groeien. Om die reden vindt inspreker het verheugend dat het CPO het initiatief heeft getoond voor de bouw van 12 woningen.*

#### Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie voor kennisgeving aan.

- 2. Inspreker geeft aan dat het CPO plan veel oppervlakte groen bevat. Aan de zuidoostzijde van Mantgum ontstaat een nieuwe groene dorpsrand. Het gebruik van het groen door alle Mantgumers ziet inspreker als een maatschappelijke meerwaarde voor het dorp.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Inspreker geeft aan dat gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân (subsidie) het CPO de kans gegeven hebben om de haalbaarheid van het CPO-plan te onderzoeken. Dat wekt verwachtingen. Inspreker vindt het een logische volgende stap het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan CPO-Mantgum 12 woningen.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 4. In vervolg op het CPO-planproces bepleit inspreker het initiëren en faciliteren van woonmogelijkheden voor jongeren, starters en senioren in Mantgum.*

Reactie:

Als er aanvragen worden ingediend voor woonmogelijkheden voor jongeren, starters en senioren zullen deze worden getoetst en indien mogelijk worden gefaciliteerd in de vorm van het doorlopen van een planologische procedure. Voor verdere details over woningen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

Conclusie inspraakreactie 12:

Inspraakreactie 12 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 13**

- 1. Inspreker geeft aan het aanzicht op het dorp te willen behouden. De kerk springt meteen in het oog en het zich op het dorp is groen.*

Reactie:

Met betrekking tot het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 2. Inspreker geeft aan van mening te zijn dat er voldoende vrijstaande grote woningen in het dorp staan.*

Reactie:

Het plan betreft niet uitsluitend vrijstaande woningen. Tweederde van de woningen wordt vrijstaand, een derde wordt gebouwd als tweekapper. De grootte van de woningen staat nog niet vast. Het bestemmingsplan geeft bouwmogelijkheden. De toekomstige eigenaren ontwerpen binnen die mogelijkheden hun woning. Grotere en kleinere woningen zijn op grond van de bouwmogelijkheden mogelijk. Afhankelijk van de uitvoering van de woning kan de woning ook levensloopgeschikt worden ontworpen, waardoor deze ook voor ouderen op hogere leeftijd geschikt zijn om te bewonen.

- 3. Inspreker geeft aan te vrezen voor waardevermindering van hun woning. Het vrije zicht over het veld zou verdwijnen na realisatie van deze woningen.*

Reactie:

De woning van inspreker is op ruim 150 m van het plangebied gelegen. Tussen de woning en het plangebied ligt openbaar vaarwater, een door bomen en struiken omzoomd sportterrein. Op ruim 150 m zal inderdaad recht voor de woning worden gebouwd. Omdat het grasland niet tot aan het einde van het huidige perceel wordt bebouwd (perceel wordt gesplitst door middel van een sloot), kan er schuin nog over de velden worden gekeken. Voor waardevermindering van de woning kan desgewenst een planschadeverzoek worden ingediend. Het risico van planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Conclusie inspraakreactie 13:

Inspraakreactie 13 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspraakreactie 14**

1. *Inspreker wil reageren op het plan omdat er meer Mantgumers zouden zijn die vóór het plan zijn, maar die zich niet willen mengen in de commotie. Inspreker vindt het goed dat er meer woningen komen in Mantgum. Inspreker kent gezinnen die groter zouden willen wonen, maar die die mogelijkheid in Mantgum niet hebben. Inspreker geeft aan vóór de bouw te zijn omdat je een mens wat gunt.*

#### **Reactie:**

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

2. *Inspreker geeft aan dat ouderen veelal in hun eigen (grotere) woning willen blijven wonen. Niet iedere oudere wil verhuizen. Inspreker geeft aan dat er voldoende starterswoningen zijn in Mantgum, bijvoorbeeld aan de Master Jansenstrjitte, Gibbeflecht en Swannedrift.*

#### **Reactie:**

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

3. *Inspreker geeft aan dat wordt gezegd dat de koeien in het land zouden moeten blijven, in plaats van woningbouw op die locatie. Echter, de laatste 10 jaar heeft inspreker nooit een koe in deze wei zien lopen.*

#### **Reactie:**

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 14:

Inspraakreactie 14 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspraakreactie 15**

*Inspreker geeft aan met veel plezier in Mantgum te wonen en dat ook aan anderen te gunnen. Het is nu erg moeilijk om een woning in Mantgum te kopen vanwege het zeer beperkte aanbod. Om die reden is inspreker vóór dit plan wat de doorstroming op de woningmarkt weer wat op gang brengt. Inspreker geeft aan dat er ook voor jongeren en ouderen woningen beschikbaar zouden moeten zijn en vraagt wie dat plan gaat maken en wanneer. En daarom geeft hij aan: nu alvast verder met dit plan.*

#### **Reactie:**

Met betrekking tot woningen voor jongeren en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3. Voor het overige nemen wij bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 15:

Inspraakreactie 15 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspraakreactie 16**

*Inspreker geeft aan graag een positief bericht te willen sturen. Inspreker vindt het een mooi uitgebalanceerd plan. De voorbereiding is goed en zorgvuldig. Inspreker vindt dat er oog is voor het DNA van het dorp en dat het plan goed is voor de doorstroming op de woningmarkt waardoor ook de jeugd de kans zal krijgen een woning in Mantgum te kopen. Inspreker vindt voor de toekomst van Mantgum belangrijk dat genoeg mensen een huis vinden in het dorp, zodat de voorzieningen (school, winkels, station) in stand gehouden kunnen worden.*

#### **Reactie:**

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 16:

Inspraakreactie 16 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.



## Inspraakreactie 17

1. *Inspreker geeft aan dat de plannen van het CPO in strijd met de Dorpsvisie zouden zijn.*

### Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

2. *Inspreker geeft aan dat er behoefte bestaat aan betaalbare niet al te grote woningen voor starters en ouderen. Grote kapitalistische woningen zouden er in en om Leeuwarden voldoende worden gebouwd.*

### Reactie:

Met betrekking tot de prijsklasse van de woningen en het bouwen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

3. *Inspreker geeft aan dat Mantgum jaren geleden met zorg is uitgebreid met een nieuwbouwwijk. Hierbij zou zorgvuldig gekeken zijn naar het aanzien van het dorp. Onderhavig plan zorgt volgens inspreker voor een flinke verandering van het aanzicht bij het binnenrijden van het dorp. Inspreker geeft aan dat op dit moment bij het binnenrijden van het dorp via een bochtige laan met bomen zicht is op koeien en weilanden. Als deze woningen gebouwd worden, kijk je gelijk uit op deze nieuwbouwwijk in plaats van op weilanden en groen.*

### Reactie:

Ook bij dit plan is zorgvuldig gekeken naar het aanzicht van het dorp en een groene entree, zie hiervoor de figuur die is ingevoegd bij inspraakreactie 7. Met betrekking tot het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

4. *Inspreker geeft aan dat makelaars, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en gemeentes belang hebben bij het bouwen van veel woningen, het is een verdienenmodel. Inspreker geeft aan dat het dan vooral om het hogere segment gaat omdat dat meer geld op zou leveren.*

### Reactie:

Eén van de kenmerken van een CPO is, dat het geen winstoogmerk kent. De grond wordt door het CPO van de gemeente gekocht. Het CPO is zelf verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. In de woningen gaan de leden van het CPO wonen. Binnen het CPO participeren geen makelaars, projectontwikkelaars of bouwbedrijven.

5. *Inspreker geeft aan dat er behoefte zou zijn aan woningen voor mensen met lagere inkomens. Ook aan huurwoningen zou een grote behoefte bestaan.*

### Reactie:

In het verleden zijn er gesprekken geweest met Elken over uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in Mantgum. Elken zag hier op dat moment geen potentie in. Verder heeft Mantgum minder huurwoningen (in verhouding) dan andere dorpen. Het percentage huurwoningen in Mantgum is 12%. In Reduzum is dat 19% en in Wirdum 24%. Gemeente Leeuwarden gaat in een separaat traject met de woningcorporatie in gesprek over huurwoningen in de dorpen, waaronder Mantgum.

6. *Inspreker geeft aan dat het perceel weiland dat beoogd is voor het CPO project wordt gebruikt door een agrarische ondernemer uit Mantgum. Deze heeft zijn grond nodig voor zijn bedrijfsvoering.*

### Reactie:

Bij doorgang van het plan zal de pachtovereenkomst met de boer inderdaad worden opgezegd, waardoor de boer minder grond tot zijn beschikking heeft. Er heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden tussen de CPO groep en de agrariër die de gronden pacht, hij is op de hoogte van de situatie.

7. *Inspreker geeft aan dat het weiland wordt gebruikt door zwanen en weidevogels, die ook bescherming genieten.*

Reactie:

In het kader van de planologische procedure heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De realisatie van de woningen leidt niet tot strijd met de natuurwetgeving.

Conclusie inspraakreactie 17:

Inspraakreactie 17 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 18**

*Inspreker laat weten erg positief te zijn over de plannen van het CPO in Mantgum. Inspreker geeft aan dat het project de leefbaarheid in het dorp ten goede zou komen en dat de plannen passen op de gewenste locatie aan de rand van het dorp.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 18:

Inspraakreactie 18 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 19**

*Inspreker geeft aan dat hij het plan van het CPO een prima plan vindt. Het plan voorziet in een woningbehoefte en past op de beoogde locatie zonder het aanzicht van het dorp aan te tasten. De bouw van de woningen zou zorgen voor een plaatselijke doorstroming in woningen, waardoor uiteindelijk aan het begin van de keten starterswoningen beschikbaar komen. Inspreker geeft aan dat er niet beslist grote woningen komen en dat de beoogde kavels in het project ongeveer even groot worden als in de eerdere uitbreidingswijken Mantgumervaart I en II. Inspreker geeft aan dat mocht dit plan niet doorgaan, er dan wellicht een projectontwikkelaar komt die de woningen aan mensen van buiten Mantgum verkoopt.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 19:

Inspraakreactie 19 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 20**

*Inspreker geeft aan dat hij ziet dat er een tweestrijd is in het dorp doordat iedereen gaat voor zijn eigen "hachje" en zijn eigen plan/woning mooier vindt. Inspreker geeft aan dat er gezegd wordt dat er geen inspraak en overleg geweest zou zijn, hij ervaart juist dat dit er veelvuldig is geweest. Inspreker is voor het plan omdat het zorgt voor doorstroming op de woningmarkt en omdat er gezinnen behouden blijven voor Mantgum, die, bij het niet doorgaan van dit plan, naar alle waarschijnlijkheid buiten Mantgum een huis zullen kopen. Inspreker geeft aan persoonlijk geen belang te hebben bij dit plan, maar hij ziet dat op dit moment de mensen die het hardst schreeuwen worden gehoord, Inspreker geeft aan dat het jammer zou zijn dat dit de besluitvorming zou beïnvloeden.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 20:

Inspraakreactie 20 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 21

Inspreker geeft aan dat het fijn zou zijn als haar ouders dicht bij familie zou kunnen wonen. Het CPO project ziet hij als een mooi initiatief waar ook ruimte is voor senioren. Inspreker spreekt de hoop uit dat de gemeenteraad het plan positief zal beoordelen.

### Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

### Conclusie inspraakreactie 21:

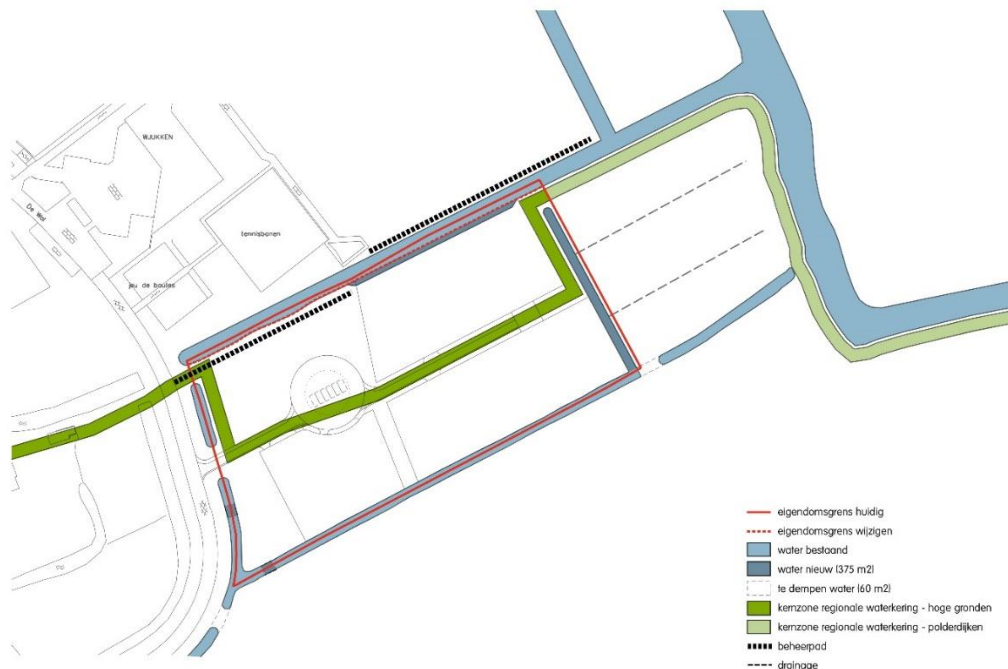
Inspraakreactie 21 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 22

1. Inspreker geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen zijn van het verbreden en verdiepen van de sloten tot vaarwater op de aangrenzende agrarische percelen. De gevolgen voor de wijziging van polder- naar boezempeil worden eveneens duidelijk gemaakt, mochten deze er zijn. Ook is niet duidelijk hoe de wal aangelegd gaat worden, inspreker vreest daarbij voor verzakkingen. Inspreker vraagt zich af wie het water in eigendom krijgt en het onderhoudt.

### Reactie:

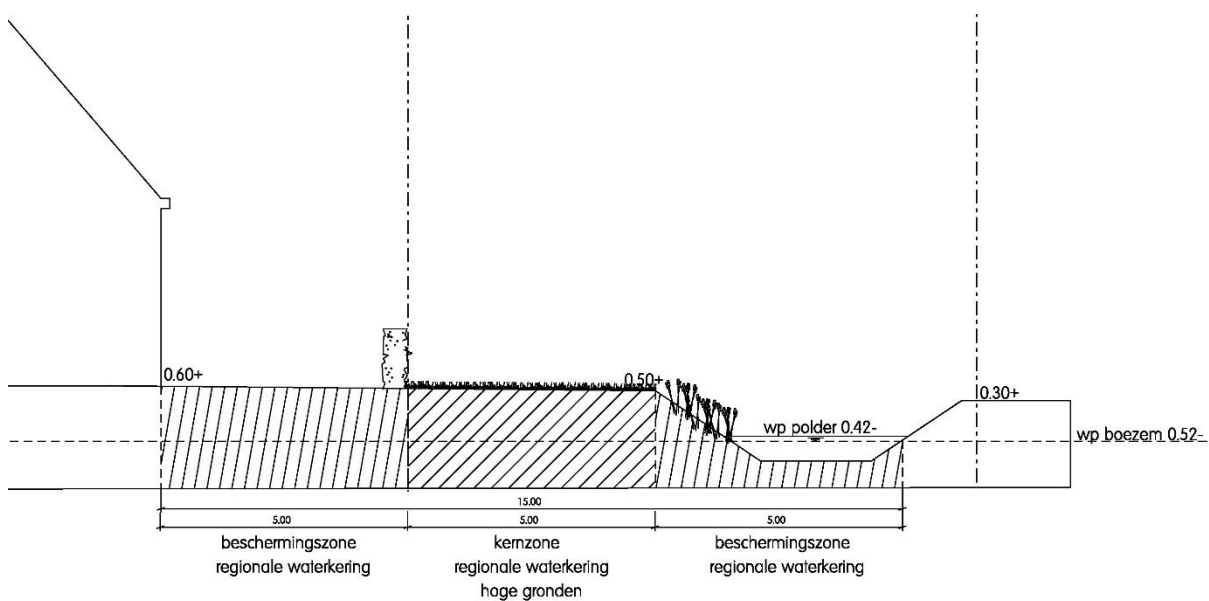
De CPO-groep heeft besloten om de noordelijke sloot wel te verbreden, maar deze wordt niet verdiept en ook niet bevaarbaar gemaakt. Bijlage 1 (Erfontwikkeling CPO Mantgum) en bijlage 2 (Ruimtelijke Onderbouwing en Beeldkwaliteitsplan) van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. Verder heeft er nader overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân en er is overeenstemming bereikt over de benodigde aanpassingen. Aan de hand hiervan is op 9 maart jl. de aanvraag 'Watervergunning CPO Mantgum' bij Wetterskip Fryslân. In deze aanvraag wordt duidelijkheid gegeven over de watergangen en -peilen. De huidige boezemvaart aan de noordzijde wordt ter plaatse van het eigendom van het CPO verbreed. De nieuwe toegangsweg vormt de waterkerende kade. De huidige scheidende watergang tussen het perceel van het CPO en inspreker blijft ongewijzigd. De sloot komt deels in eigendom bij de gemeente en deels bij de toekomstige bewoners. De gemeente en de bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloot.



Bron tekening bijlage aanvraag watervergunning 21 april 2021



Bron "CPO MANTGUM Ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria, 23 juni 2020" Noordpeil



Profiel oostzijde

2. *Inspreker geeft aan dat onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de toename van het vaarverkeer op de Mantgumervaart, enerzijds gaat het om de impact van de belasting van de Mantgumervaart, anderzijds op het invallen van wallen van percelen van inspreker langs de Mantgumervaart.*

Reactie:

Zoals hiervoor vermeld wordt de sloot niet bevaarbaar gemaakt. Hierdoor is er geen sprake van nadelige impact van de belasting van de Mantgumervaart en de onderhoudssituatie (walkanten) daarvan.

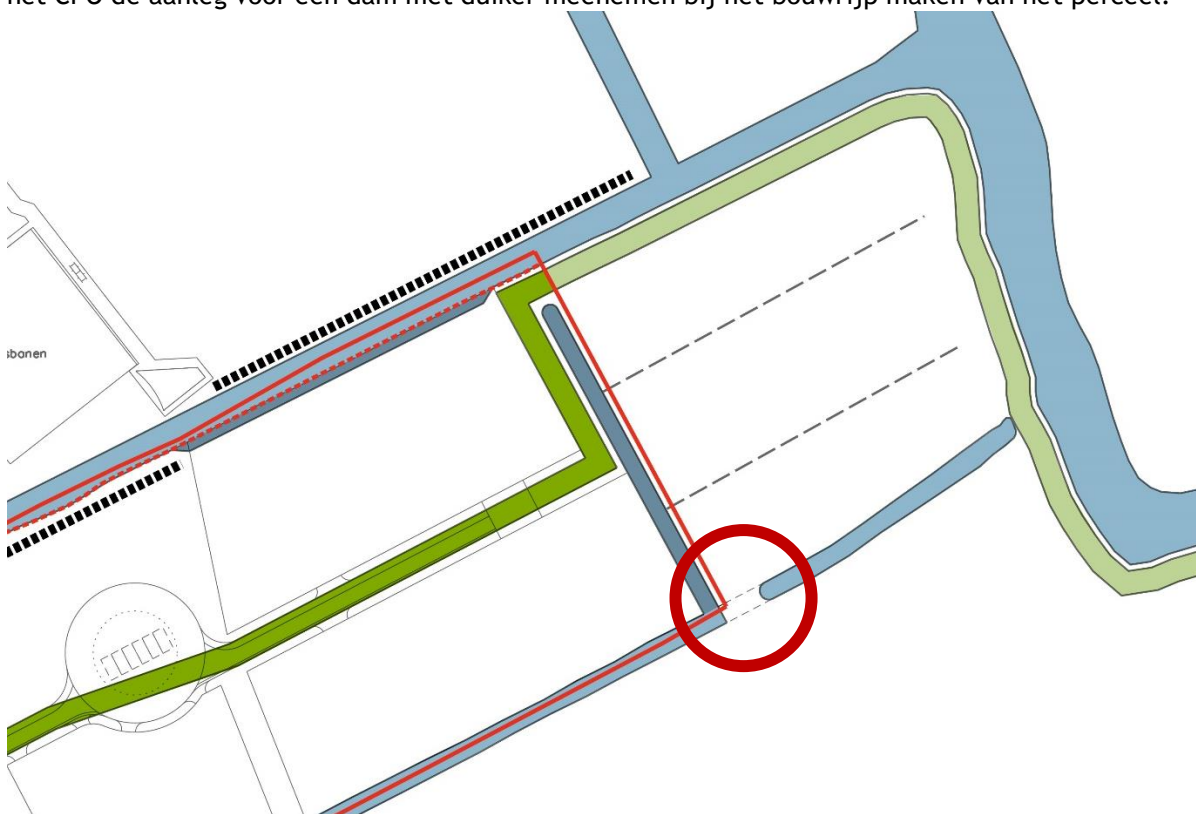
3. *Inspreker geeft aan dat in de zuidoosthoek van het plangebied een verbrede vaarweg aangegeven is ter plaatse van de gronden van inspreker, zie de rode cirkel op de hierna ingevoegde figuur. Hij zal hier geen toestemming voor verlenen.*



Bron inspraakreactie

Reactie:

De huidige sloot aan de zuidkant blijft gehandhaafd en ook hier zal geen vaarwater worden gerealiseerd. Om de agrarische kavel beter toegankelijk te maken zal in overleg met en na toestemming van inspreker het CPO de aanleg voor een dam met duiker meenemen bij het bouwrijp maken van het perceel.



Bron tekening bijlage aanvraag watervergunning 21 april 2021

4. *Inspreker geeft aan dat er nu direct toegang vanaf de hoofdweg is tot dit perceel. Door de voorgenomen ontwikkeling met ook de waterweg aan de oostzijde van het plangebied verdwijnt de enige ontsluiting het resterende perceel.*

Reactie:

Deze dam blijft gehandhaafd en de situatie ongewijzigd. Onder 3 is reeds aangegeven dat vanuit het CPO desgewenst nog een dam wordt aangelegd.



5. *Inspreker geeft aan dat niet in kaart is gebracht wat de gevolgen van het bestaande agrarische bedrijf van inspreker zijn op het woon- en leefklimaat van de woningen (milieuhygiënische inpasbaarheid).*

Reactie:

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en Milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' bedraagt de richtafstand tussen een agrarische bedrijf en woningen ten minste 100 meter. Het agrarisch bedrijf van inspreker ligt op meer dan 250 meter uit het plangebied en voldoet dus ruimschoots aan de vereisten. De woningen leveren geen beperkingen op voor de bedrijfsuitoefening van inspreker.

6. *Inspreker geeft aan dat het verlies van circa 1,5 hectare grond zorgt voor een inperking van de bedrijfsvoering van de insprekers. Minder land betekent minder koeien.*

Reactie:

Er wordt onderschreven dat verlies van landbouwgrond gevolgen heeft voor het uitoefenen van het agrarisch bedrijf. Inspreker had hier echter op kunnen anticiperen, aangezien al jaren bekend is dat op dit perceel mogelijk woningbouw komt.

Verder moet worden opgemerkt dat inspreker de gronden pacht en niet in eigendom heeft. De laatste drie jaar betreft dit éénjarige pachtcontracten en voor 2020 betreft het een pachtcontract voor grasgewas. Inspreker is op de hoogte gesteld van de reden waarom is overgegaan op éénjarige pachtcontracten, namelijk de mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie.

Verder is in 2013 al door gemeente Littenseradiel aangegeven dat 'een uitbreiding ten zuidoosten van het multifunctioneel centrum (MFC) "Wjukken" en het daarachter gelegen sportveld als de meest waarschijnlijk locatie voor uitbreiding wordt gezien'. Vanaf dat moment zijn er verschillende CPO-groepen bezig geweest met de ontwikkeling van deze locatie. Het is dus een ontwikkeling die voor inspreker voorzienbaar was.

7. *Inspreker geeft aan dat er wat betreft de zichtlijnen in de nieuwe situatie, niet is gekeken naar zichtlijnen vanaf zijn perceel. Daarbij wordt opgemerkt dat knotwilgen niet passend zijn in de bestaande omgeving omdat deze niet in de omgeving voorkomen.*

Reactie:

Inspreker woont op een perceel dat zich op circa 350 meter buiten Mantgum bevindt. Hij heeft zicht op het dorp. De dorpsbebouwing zal circa 80 meter (breedte plangebied) dichterbij komen, vóór reeds bestaande bebouwing. Inspreker wordt niet belemmerd in zicht op de dorpskern, kerk, terp of buitengebied. In de hierna ingevoegde visualisatie is de zichtlijn vanaf de Hegedyk met nieuwe situatie te zien.



Bron Noordpeil

Verder komen knotwilgen veelvuldig voor in het Friese landschap, zo ook in Mantgum en omgeving. Met name in combinatie met riet aan de oevers van het water. De hierna ingevoegde beelden geven een paar voorbeelden van knotwilgen, water en riet in Mantgum.





Referentiebeelden van knotwilgen in Mantgum

8. *Inspreker geeft aan dat de woningen die opgericht worden riante vrijstaande woningen of tweekappers zijn. Dit zijn woningen die voor het rijkere segment interessant zijn. Hij vraagt zich af of er een behoefte is aan dit type woningen. Er zou juist behoefte zijn aan woningen voor starters of senioren.*

Reactie:

Met betrekking tot de prijsklasse van de woningen en het bouwen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

9. *Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan staat aangegeven dat er 2400 vierkante meter bebouwd zal gaan worden ten behoeve van de woningen. Daar komt nog 5500 vierkante meter aan tuin bij. Verdeeld over 12 woningen zal er 400 of 800 vierkante meter oppervlakte per woning beschikbaar zijn. Inspreker vindt dit groot. Senioren hebben een dergelijke hoeveelheid ruimte niet nodig en kunnen dit lastiger onderhouden. Derhalve zijn de woningen niet gericht op senioren.*

Reactie:

Er is veel belangstelling voor het project, ook door senioren. En anders dan appellant beweert, zijn er voldoende ouderen die wel graag over een ruime tuin willen beschikken. Verder worden er binnen het plan ook vier 2/1 kapwoningen gebouwd.

10. *Inspreker gaat in op de Dorpsvisie. De Dorpsvisie richt zich op inbreiding en renovatie en dus niet op uitbreiding.*



Reactie:

In de dorpsvisie 2015-2020 worden op pagina 18 drie mogelijkheden voor woningbouw benoemd zonder hierin een volgorde aan te brengen. Organische uitbreiding is één van de mogelijkheden voor het bouwen van woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is in de paragraaf van de ladderonderbouw onderbouwd welke behoefte aan woningen er bestaat en waarom in Mantgum hiervoor geen geschikte inbreidingslocaties of bestaande panden beschikbaar zijn. In inspraakreactie 1 onder punt 4 wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden tot inbreiding. In inspraakreactie 1 onder 3 wordt ingegaan op organische uitbreiding.

*11. Inspreker benoemt dat in de Dorpsvisie staat dat het behoud van het agrarisch gebied en de belangen van de agrarische ondernemers van belang zijn. Er zou in goed onderling overleg gekomen moeten worden tot een optimale bedrijfsexploitatie (onder andere agrarische bedrijven) en het woon- en leefklimaat.*

Reactie:

Onderschreven wordt dat er een juiste balans moet zijn tussen bedrijvigheid en wonen en dat het agrarisch gebied van belang is. Echter, er ligt binnen gemeente Leeuwarden ook een woningbouwopgave. Aangezien het bestemmingsplan slechts 12 woningen mogelijk maakt, is er nog steeds sprake van een goede balans tussen de verschillende opgaven. Het oppervlak van deze uitbreiding is namelijk dermate kleinschalig dat de verhouding tussen agrarisch gebied en bebouwd gebied niet verandert. In de ruimtelijke inrichting van het woningbouwplan is daarnaast veel ruimte voor openbaar groen, en daarmee leefruimte voor flora en fauna. Het plan voorziet hiermee in een goede overgang van bebouwd gebied naar landelijk gebied.

*12. Inspreker geeft aan dat er niet gebouwd wordt voor een behoefte, er zou geen behoefte zijn aan extra woningen in Mantgum.*

Reactie:

Algemeen kan gesteld worden dat er in gemeente Leeuwarden nog steeds sprake is van behoefte aan extra woningen omdat het aantal huishoudens nog groeit. Met de differentiatie in type woningen (vrijstaand/tweekapper), wordt voldaan aan de behoefte die er is in Mantgum. Zoals eerder aangegeven zal er een doorstroming op de woningmarkt in Mantgum op gang gebracht worden. Op die manier wordt ook in de behoefte in andere segmenten en doelgroepen voorzien.

Specifiek voor Mantgum geldt dat er in Mantgum nog sprake is van een groeiende bevolking en een groeiend aantal huishoudens. Ook is Mantgum een jong dorp met veel gezinnen. Een kleinschalig plan met 12 woningen past goed bij de ontwikkeling die Mantgum op dit moment doormaakt. De resultaten van het woonbehoefte-onderzoek in 2014, de expliciete vraag van het dorp aan Dorpsmienskip in 2017 voor uitbreiding van bouwgrond én de ruime belangstelling voor het huidige CPO geven een duidelijke behoefte aan.

*13. Inspreker gaat in op de mogelijkheden om de woningen te realiseren in bestaand stedelijk gebied. Opsplitsing van het initiatief over meerdere locaties is niet onderzocht. Daarnaast hebben initiatiefnemers geen andere locaties buiten bestaand stedelijk gebied onderzocht, waarbij inspreker de suggestie doet van een agrarisch perceel aan het spoor.*

Reactie:

Opsplitsing van het initiatief is niet haalbaar. De CPO-groep bestaat uit particulieren die voor eigen rekening en risico een woningbouwlocatie willen ontwikkelen. Als dit uitgesplitst zou worden over meerdere locaties, zou dit te complex en kostbaar worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is bovendien aangegeven waarom de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied niet benut kunnen worden. Dit heeft te maken met eigendomssituaties en het belang van groene locaties in het dorp. Het door initiatiefnemer gesuggereerde perceel ligt aan het spoor, hetgeen een belemmering vanuit spoorweglawaai betekent. Bovendien grenst dat perceel aan een tiental achtertuinen van inwoners van Mantgum, hetgeen voor die inwoners een nadelige situatie oplevert. De onderhavige locatie grenst nergens direct aan tuinen van bewoners.

Bij inspraakreactie 1 onder 4 wordt hier ook al uitgebreid op ingegaan.

14. *Inspreker geeft aan wel een gesprek gehad te hebben met het bestuur van het CPO maar dat er verder geen sprake zou zijn van goede informatievoorziening en mogelijkheden om wensen kenbaar te maken.*

Reactie:

Het bestuur van het CPO heeft gesprekken gevoerd met omwonenden, waaronder meerdere malen met inspreker. Daarnaast heeft het CPO vanaf juni 2019 regelmatig stukjes geschreven in de dorpskrant Mandeguod en is er huis aan huis informatie verspreid. Hierbij zijn altijd contactgegevens van het bestuur van het CPO opgenomen en is aangegeven dat bewoners met vragen en opmerkingen bij het bestuur van het CPO terecht konden. Bovendien is er een fysieke en digitale informatiebijeenkomst gehouden voor alle belangstellenden uit Mantgum.

15. *Inspreker geeft aan dat Doarpsmienskip het plan zou ondersteunen, maar het plan is nooit (goed) besproken in een vergadering van het Dorpsmanskiep.*

Reactie:

De reactie met betrekking tot de werkwijze Doarpsmienskip nemen we voor kennisgeving aan. Indien inspreker het niet eens is met deze werkwijze, kan hij dit melden bij Doarpsmienskip.

16. *Inspreker geeft aan dat de bodem niet is onderzocht op stikstof. Inspreker vraagt zich af of er daardoor wel water gegraven kan worden en grond afgevoerd.*

Reactie:

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de wettelijke normen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de grond geen verontreinigingen aanwezig zijn. In het grondwater zijn enkele stoffen in slechts (zeer) licht verhoogde concentraties aangetroffen. Derhalve is de bodemkwaliteit geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zal geen grond worden afgevoerd. Het perceel dient namelijk opgehoogd worden en hiervoor wordt vrijgekomen grond gebruikt. In het bodemonderzoek is niet gekeken naar PFAS.

Provinciebreed is een gemiddelde waarde voor PFAS vastgesteld. Die waarde ligt ruim beneden de norm die zonder meer veilig is. Zolang er geen concrete aanwijzingen voor PFAS-verontreiniging zijn, is het voldoende om te verwijzen naar die gemiddelde waarde. Die is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart (zie [www.zichtopgrond.nl](http://www.zichtopgrond.nl)). Voor deze locatie bestaat er geen verdenking, dus is het in het kader van de bestemmingswijziging en ook voor een vergunningaanvraag niet nodig om onderzoek te doen naar PFAS. Ook voor toekomstig grondverzet is PFAS-onderzoek in principe niet nodig. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

17. *Inspreker gaat in op het ecologisch rapport. Het leefgebied voor weidevogels zou niet verstoord worden, echter de berekening hiervoor ontbreekt. De impact van de woningbouw is beoordeeld op het perceel zelf, en niet de gevolgen voor de omgeving.*

Reactie:

Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd volgens de normen die hiervoor gelden. Dat betekent dat is onderzocht wat de gevolgen zijn van het plan op de flora en fauna.

18. *Inspreker geeft aan zich af te vragen of de stikstofberekening klopt. Er zou geen rekening gehouden zijn met het afgraven en afvoeren van 4500 kubieke meter grond ten behoeve van waterwegen. Ook zou er geen rekening gehouden zijn met de andere bouwplannen in Mantgum, zoals op een inbreidingslocatie.*

Reactie:

Een stikstofberekening wordt gedaan per project. Er is nog geen aanvraag gedaan voor een ander woningbouwproject in Mantgum. Mocht die aanvraag er komen, dan dient daarvoor ook een stikstofberekening aangeleverd te worden.

Conclusie inspraakreactie 22:

- De toelichting zal worden aangepast wat betreft de wijziging van polder- naar boezempeil en eventuele gevolgen hiervan op de aangrenzende gronden;
- Bijlage 1 (Erfontwikkeling CPO Mantgum) en bijlage 2 (Ruimtelijke Onderbouwing en Beeldkwaliteitsplan) bij het bestemmingsplan zijn aangepast;
- De toelichting is aangepast/aangevuld in verband met PFAS.

### Inspraakreactie 23

*Inspreker geeft aan het CPO-plan van harte te ondersteunen. Het plan biedt mensen de mogelijkheid voor een volgende stap op de woningmarkt, waardoor doorstroming ontstaat. Inspreker geeft aan dat het plan voor het dorp van belang is vanwege de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp, het behoud van middenstand, clubs en basisschool. Inspreker geeft aan dat het CPO een vorm van bouwen/ondernemen is die bij deze tijd past: gemeenschappelijk waar het nodig is, individueel waar het kan, kleinschalig met veel oog voor een groene omgeving en behoud van het aanzicht van het dorp.*

#### Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 23:

Inspraakreactie 23 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 24

1. *Inspreker geeft aan dat het van belang is aan de toekomst te denken en daarom geen kolossale woningen te bouwen die het aanzicht van het karakteristieke dorp aantasten.*

#### Reactie:

Met betrekking tot het type woningen en het aanzicht op het dorp wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

2. *Inspreker geeft aan voorstander te zijn van het bouwen van woningen voor jongeren en senioren, waarbij aandacht is voor duurzaamheid, inspraak en betrokkenheid.*

#### Reactie:

Met betrekking tot het bouwen voor starters en senioren wordt hierbij verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

Conclusie inspraakreactie 24:

Inspraakreactie 24 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

### Inspraakreactie 25

1. *Inspreker geeft aan dat er een duidelijk signaal is dat er draagvlak is voor nieuwbouw. Inspreker baseert dit op de "Uitkomst woonbehoefte onderzoek" (2014, gemeente Littenseradiel). Dit betreft een representatief onderzoek waarvan de uitkomst is dat 33% aangeeft interesse te hebben in nieuwbouw in Mantgum. Slechts 5 procent geeft aan tegen nieuwbouw of uitbreidingsplannen te zijn. Inspreker geeft aan dat het plan van aanpak in de dorpsvisie Mantgum (2015-2020) uitbreiding van het dorp door mogelijkheden en wensen binnen Mantgum uit te dragen bij woningcorporaties en particuliere investeerders ondersteunt.*

#### Reactie:

Inspreker geeft een duidelijke onderbouwing voor het draagvlak aan. Dit wordt meegenomen in de verdere besluitvorming.

- 2. Inspreker geeft aan dat hij het plan van het CPO toejuicht. De reden hiervoor is dat een groot deel van de potentiële bewoners van het nieuwe plan op dit moment woonachtig is in het dorp. Inspreker meent dat de nieuwbouw zorgt voor doorstroming in de woningen, ook in de lagere prijscategorieën. Dit biedt kansen voor jongeren en ouderen om in het dorp te kunnen blijven wonen. Een andere reden waarom inspreker positief tegenover het plan staat is omdat inspreker het plan, als inwoner en ondernemer, van groot belang vindt voor het bestaansrecht van de dorpsvoorzieningen als winkels en de school.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Inspreker constateert dat een aantal bewoners het niet eens is met de bouwplannen van het CPO omdat zij starters- en seniorenwoningen in het dorp willen. Inspreker juicht ook een initiatief voor de ontwikkeling van starters- of seniorenwoningen toe. Hij constateert dat het één het ander absoluut niet uitsluit.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties. Met betrekking tot starters- en seniorenwoning wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 4. Inspreker geeft aan dat er nu een plan ligt waar de wensen van omwonenden en inwoners, op het gebied van dorpsaanzicht, beplanting en stratenplan zo goed als mogelijk zijn ingewilligd. Inspreker roept op initiatieven die nu binnen de mogelijkheden liggen, zoals het CPO-plan, te stimuleren. Op die manier blijft het dorp leefbaar voor jong en oud.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 25:

Inspraakreactie 25 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 26**

Inspraakreactie 26 betreft een kopie van de brief van inspreker 2. Voor de samenvatting en beantwoording ervan wordt verwezen naar inspraakreactie 2.

**Inspraakreactie 27**

- 1. Inspreker geeft aan dat Mantgum een prachtig dorp is waarin de bewoners het geluk hebben dat er diverse voorzieningen zijn, zoals een basisschool, supermarkt, kinderopvang, treinstation, huisartsenpost en tandartspraktijk. Het dorp kent diverse verenigingen die zich inzetten voor jong en oud. Inspreker geeft aan dat in de dorpsvisie staat dat Mantgum steeds een beetje moet blijven groeien om bovengenoemde voorzieningen in stand te houden. Dit plan zorgt voor de groei die nodig is om de voorzieningen te kunnen behouden.*

Reactie:

Wij onderkennen het belang van voorzieningen voor een dorp en nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 2. Inspreker geeft aan dat de locatie voor de nieuwbouw de meest natuurlijke locatie is om te bouwen. Daarnaast passen de bouwplannen goed bij vorige nieuwbouw. Inspreker geeft aan dat het zicht op het dorp en de terp door deze nieuwbouw niet wordt geraakt. Wanneer men Mantgum via it Bosk binnen komt rijden blijft de kerk op de terp prima in beeld. Wanneer men naar rechts kijkt zal het zicht op Multifunctioneel Centrum de Wjukken in een bosrijke omgeving wegvallen. Inspreker geeft aan dat op dit moment de terp vanaf de Hegedyk niet te zien is. Het voorliggend plan zal het aanzicht op de terp niet veranderen.*

Reactie:

Wij onderschrijven de locatiekeuze en nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Inspreker geeft aan dat om een doorstroom van woningen in gang te zetten en te bevorderen het noodzakelijk is dat er gebouwd wordt. Inspreker is van mening dat geen nieuwbouw achteruitgang betekent voor het dorp, dit zou uitbreidingsmogelijkheden voor langere tijd op slot zetten.*

Reactie:

Wij onderschrijven de locatiekeuze en nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 4. Inspreker spreekt zijn waardering uit voor de groep zeer betrokken bewoners uit Mantgum die al diverse jaren vol enthousiasme hun tijd, energie, geld en zorgvuldigheid steken in plannen om Mantgum toekomstbestendig te maken.*

Reactie:

Initiatieven van bewoners worden gewaardeerd. Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 5. Initiatiefnemer geeft aan dat ledere tegenstem uitgebreid wordt gehoord. Inspreker geeft aan dat hem steeds meer positieve geluiden bereiken van betrokken dorpsbewoners die positief tegenover deze plannen staan. In de categorie jonge gezinnen merkt inspreker veel enthousiasme omdat zij kansen zien in de vrij te komen woningen.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 27:

Inspraakreactie 27 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 28**

- 1. Inspreker geeft aan dat de steunverklaring van Doarpsmienskip niet in lijn is met de Dorpsvisie. De leden van Doarpsmienskip zijn volgens inspreker niet in kennis gesteld over het opstellen en de inhoud van de steunverklaring. Deze steunverklaring is ook niet in stemming gebracht tijdens een ledenvergadering. Inspreker staat niet achter de steunverklaring.*

Reactie:

Voor de reactie met betrekking tot de Dorpsvisie wordt verwezen naar punt 3 onder inspraakreactie 1. De inspraakreactie met betrekking tot de werkwijze Doarpsmienskip nemen we voor kennisgeving aan. Indien inspreker het niet eens is met deze werkwijze, kan hij dit melden bij Doarpsmienskip.

- 2. Inspreker geeft aan dat bouwen op deze locatie het aanzicht van het terpdorp aantast. De nieuw te bouwen woningen worden goed zichtbaar. Het planten van bomen lost dit niet op, bovendien zouden bomen niet passen in het open landschap van de Greidhoeke.*

Reactie:

Voor de reactie met betrekking tot het zicht op het dorp wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

Met de inpassing van dit plan ontstaat aan zuidoostzijde van het dorp een nieuwe groene dorpsrand. De landschappelijke inpassing zal zorgvuldig plaatsvinden om het karakteristieke groene dorpssilhouet van Mantgum en het aanzicht op de terp met kerk te waarborgen. Het landschap van de Greidhoeke kenmerkt zich door openheid met afwisseling van boerenerven met groene mantel. Om deze reden is gekozen om dit plan als boerenerv te ontwikkelen met een brede waterrijke groene rand, beplant met riet en knotwilgen.

- 3. Inspreker geeft aan dat de woningen met de achterzijde naar It Bosk en de Hegedyk zijn gericht, dit zou een minder fraai aanzicht zijn dan indien de voorkant naar deze zijde gericht zou zijn.*

Reactie:

De afstand van de woning aan It Bosk tot de nieuwbouwlocatie varieert tussen de 115 en 300 meter. Vanaf de dichtstbijzijnde woning aan de Hegedyk bedraagt de afstand meer dan 250 meter. Bovendien ligt aan de buitenrand van het plangebied de bestemming Tuin, waar geen bebouwing toegestaan is. In de notariële akte (leveringsakte) wordt de afspraak opgenomen dat in deze strook van 6 meter niet mag worden gebouwd (dus ook geen vergunningsvrije bouwwerken zoals schuurtjes of schuttingen). Deze afspraak wordt opgelegd aan de opvolgende eigenaar. Tenslotte worden de randen van het plangebied ingepast met riet en knotwilgen conform het groenplan in het bestemmingsplan. Op deze wordt geborgd dat het zicht op de wijk niet rommelig wordt.

- 4. Inspreker geeft aan dat auto's aan het einde van de straat moeten keren, hier zou nauwelijks ruimte voor zijn. Daarnaast vreest inspreker dat de opzet van de wijk gericht is op toekomstige uitbreiding, namelijk op de gronden tussen deze nieuwe wijk en de Mantgumervaart.*

Reactie:

In de praktijk zullen alleen de bewoners en de bezoekers gebruik maken van deze weg. Aangezien men op eigen erf moet parkeren, kan men op die manier ook keren. Er hoeft niet op de weg gekeerd te worden. De weg zal voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen. De opzet van de wijk is niet bedoeld voor uitbreiding. De weg loopt door tot aan het einde van het plangebied om op die manier een zichtlijn te creëren, een verbinding met het landschap buiten de wijk.

- 5. Inspreker geeft aan dat de woningen in het CPO van het zogenaamde type 'schuurwoning' zijn. Inspreker geeft aan dat dit type woning veelvuldig in Twente voorkomt, maar het zouden geen woningen zijn die in het Friese terp- en weidelandschap thuishoren. Mantgum staat bekend om zijn karakteristieke klassieke Friese rentenierswoningen. De situering van de schuurwoningen zou de entree en het karakter van het dorp ernstig en onherstelbaar ontsieren.*

Reactie:

De woningen zijn gebaseerd op een eigentijdse invulling van boerenschuren, meestal gesitueerd op het achtererf. In de kern van Mantgum staan veel karakteristieke klassieke Friese rentenierswoningen. Omdat dit plan gesitueerd is aan de rand van Mantgum richting buitengebied en aan de rand van de terp is hier gekozen voor het concept van de boerenschuur voor een meer natuurlijke uitstraling richting het landschap.

- 6. Inspreker geeft aan dat in het CPO-plan geen starters- of seniorenwoningen gerealiseerd kunnen worden, mede door de hoge grondprijzen. Het CPO-plan druist in tegen de Dorpsvisie die uitgaat van bouwen voor starters of senioren.*

Reactie:

Met betrekking tot het bouwen voor starters en senioren en de Dorpsvisie wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder 3. Met betrekking tot de grondprijzen wordt verwezen naar inspraakreactie 7 onder 2.

- 7. Inspreker geeft aan dat hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan staat met betrekking tot het aantal verkochte woningen niet juist is. Bovendien zou het CPO-plan niet bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt, omdat er uitsluitend woningen uit het midden- en hogere segment worden achtergelaten. Hier zouden jongeren, starters en senioren niets aan hebben.*

Reactie:

Voor een reactie op het aantal verkochte woningen wordt verwezen naar inspraakreactie 7 onder punt 5. Voor een reactie op doorstroming op de woningmarkt wordt verwezen naar inspraakreactie 2 onder punt 1.

8. *Inspreker geeft aan zorgen te hebben rondom de communicatie. Het bestuur van het CPO communiceert via het dorpskrantje. Informatie werd achteraf gegeven. Inspreker geeft aan dat er slechts één informatieavond geweest is, waar volgens inspreker geen ruimte was voor het stellen van kritische vragen en dat deze vragen werden weggehoord. Inspreker geeft aan dat, ondanks de nieuwsbrieven in het dorpskrantje, het voorontwerp bestemmingsplan als een verrassing kwam.*

Reactie:

Het dorp is door de CPO-groep betrokken bij het initiatief. De manier waarop staat beschreven in de reactie op inspraakreactie 1 onder punt 1. Het CPO heeft de direct belanghebbenden over het voorontwerpbestemmingsplan geïnformeerd voordat het openbaar werd gemaakt.

Het is gebruikelijk voorafgaand aan de procedure een informatieavond te organiseren waarop allereerst informatie wordt gegeven, over het proces, het aantal en type woningen etc. Vervolgens kunnen aanwezigen vragen stellen. Deze avond heeft in februari 2020 plaatsgevonden. De onafhankelijke gespreksleider heeft eenieder het woord gegeven, waarbij ook tegenstanders van het initiatief aan het woord zijn geweest. De gespreksleider heeft dit met respect voor iedere mening gedaan. Van de zijde van de gemeente is de beleving niet dat er tijdens deze avond geen ruimte zou zijn geweest voor kritische vragen of dat deze weggehoord zouden zijn. Tijdens deze bijeenkomst is tevens het tijdspad geschetst waarbij de te nemen stappen zijn benoemd, waaronder het voorontwerp bestemmingsplan.

9. *Inspreker vraagt de bestemmingsplanprocedure stop te zetten en alternatieve plannen uit het dorp in overweging te nemen.*

Reactie:

Het stopzetten van een bestemmingsplanprocedure kan alleen als de indieners van het plan hier om verzoeken. Zoals eerder al benoemd sluit het CPO-project het uitwerken van alternatieve plannen in het dorp, zoals het bouwen van starters- en seniorenwoningen, niet uit.

10. *Inspreker verzoekt de communicatie open te laten verlopen en op basis van eerlijke argumenten een besluit te nemen.*

Reactie:

Hierbij wordt verwezen naar inspraakreactie 2 onder punt 2.

Conclusie inspraakreactie 28:

Inspraakreactie 28 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 29

*Inspreker gaat in op de toename van het aantal vaarbewegingen op de Mantgumervaart. Dit zou kunnen leiden tot het sneller afkalven van walkanten hetgeen gevaarlijke situaties en het dichtslippen van de Mantgumervaart kan veroorzaken. Daarnaast gaat inspreker in op het verlies van weidegrond voor zijn agrarisch bedrijf.*

Reactie:

Inspreker heeft deze punten ook ingebracht in inspraakreactie 22. Hierbij wordt verwezen naar inspraakreactie 22 onder punt 2 en 6.

Conclusie inspraakreactie 29:

Inspraakreactie 29 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 30

1. *Inspreker geeft aan dat er in Mantgum te weinig woningen zouden zijn voor starters en ouderen. In hun specifieke behoeften wordt niet voorzien in het plan van het CPO zoals het er nu ligt.*

Reactie:

Met betrekking tot starters- en seniorenwoningen wordt verwezen naar de inspraakreactie 1 onder 3.

2. *Inspreker geeft aan dat er dringend behoefte is aan betaalbare huurwoningen. Het aantal sociale huurwoningen in het dorp is kleiner dan de behoefte hieraan.*

Reactie:

Dit vraagstuk gaat niet over het onderhavige bestemmingsplan. Gemeente Leeuwarden heeft afspraken met woningbouwcorporaties over dit onderwerp.

- 3. De procedure om draagvlak te krijgen voor dit plan, zou niet democratisch verlopen zijn. Dorpsbewoners zouden in een te laat stadium duidelijk zijn geworden wat er gaande was.*

Reactie:

Met betrekking tot het democratische proces wordt verwezen naar inspraakreactie 2 onder punt 2. Met betrekking tot het informeren van de dorpsbewoners wordt verwezen naar inspraakreactie 28 onder punt 8.

- 4. Inspreker geeft aan dat de plannen van het CPO niet in overeenstemming met de Dorpsvisie.*

Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder punt 3.

- 5. Inspreker geeft aan dat het de landelijke tendens is om in te breiden in plaats van uit te breiden. Met deze uitbreiding gaat het unieke zicht op het dorp verloren.*

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat inbreidingslocaties zijn onderzocht, maar dat deze om verschillende redenen niet geschikt zijn bevonden voor het plan. Met betrekking tot het zicht op het dorp wordt verwezen naar inspraakreactie 1 onder 3.

Conclusie inspraakreactie 30:

Inspraakreactie 30 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 31:**

- 1. Inspreker geeft aan dat hij er voor heeft gekozen om in Mantgum te gaan wonen omdat hier diverse voorzieningen zijn, zoals een basisschool, supermarkt, kinderopvang, enzovoort. Dit plan zorgt voor de groei die nodig is om de voorzieningen voor de toekomst te kunnen behouden.*

Reactie:

Wij onderkennen het belang van voorzieningen voor een dorp en nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 2. Inspreker geeft aan dat de behoefte die er is aan deze woningen, ondersneeuwt in de discussie. Er is volgens inspreker misschien behoefte aan senioren- en starterswoningen, maar de behoefte aan vrijstaande woningen is misschien nog wel groter. Daarom is dit project juist van de grond gekomen. Inspreker geeft aan dat om een doorstroom van woningen in gang te zetten en te bevorderen, het noodzakelijk is dat er gebouwd wordt. De conclusie van inspreker is dat er ruimte genoeg is voor alle doelgroepen: dit plan staat andere plannen niet in de weg.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Inspreker geeft aan de locatie van het CPO-project de meest logische locatie te vinden. Het aanzicht van de terp met oudere monumentale woningen wordt niet verstoord. Het verschil tussen het aanzicht nu (op de Wjukken/sportvelden) en straks (woningen met tuinen en een boomgaard) ziet inspreker niet.*

Reactie:

Wij onderschrijven de locatiekeuze en nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.



- 4. Inspreker sluit zijn reactie af met te zeggen dat hij voorstander is van het plan omdat het van onderop komt en aan de wensen van een groot aantal inwoners tegemoetkomt. Het past bij de schaal van Mantgum en is ruim en groen van opzet.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 31:

Inspraakreactie 31 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 32**

*Inspreker geeft aan dat er voorbij gegaan wordt aan de Dorpsvisie. Het aanbod starters- en seniorenwoningen in Mantgum is beperkt. Het woningaanbod is te eenzijdig. Inspreker zou de plannen graag aangepast zien zodat er aandacht is voor starters- en seniorenwoningen.*

Reactie:

Met betrekking tot de Dorpsvisie en tot senioren- en starterswoningen verwijzen wij hierbij naar inspraakreactie 1 onder 3.

Conclusie inspraakreactie 32:

Inspraakreactie 32 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 33**

- 1. Inspreker geeft aan dat het plan prima past bij de structuur van het dorp, alle "bouwvingers" in de richting van de terp. Het aanzien van de kerk blijft behouden.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 2. Inspreker geeft aan dat er weer doorstroming komt in de verkoop van bestaande kavel/woningen.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Tot slot geeft inspreker aan het jammer te vinden dat er één dorpsbewoner is die een hetze voert tegen dit plan.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie inspraakreactie 33:

Inspraakreactie 33 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie 34**

- 1. Inspreker geeft aan dat voor het CPO-plan kostbare landbouwgrond opgeofferd moet worden. Bovendien zou er geen behoefte zijn aan de 12 woningen.*

Reactie:

Het klopt dat er landbouwgrond verloren gaat bij de ontwikkeling van deze woningen. Met betrekking tot de behoefte aan woningen wordt verwezen naar inspraakreactie 4 onder 4.

- 2. Inspreker geeft aan dat het aanzicht van het dorp voorgoed verandert met de komst van dit plan.*

Reactie:

Met betrekking tot het aanzicht op het dorp is de conclusie juist dat dit verandert met de komst van de woningen. Bij inspraakreactie 1 onder punt 3 wordt nader ingegaan op het zicht op het dorp.

- 3. Inspreker geeft aan dat het dorp niet betrokken is bij de planvorming. Als het CPO-bestuur de inwoners betrokken had bij de planvorming, zou er nu niet zo veel onrust zijn in het dorp.*

Reactie:

Met betrekking tot het betrekken bij en informeren van de dorpsbewoners wordt verwezen naar inspraakreactie 28 onder punt 8.

Conclusie inspraakreactie 34:

Inspraakreactie 34 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 35

*Inspreker geeft aan te spreken namens een groep van 20-25 starters en toekomstige starters van 18 tot 29 jaar. Deze groep woont in Mantgum en werkt actief mee binnen de verenigingen en de vrijwilligerszaken in Mantgum.*

- 1. Inspreker geeft aan dat deze groep juist positief tegen onderhavig plan aan kijkt. Inspreker geeft aan dat zij als Mantgumers trots zijn op het CPO, dat zoveel tijd, energie en geld in een ontwikkeling van Mantgum steekt. Omdat de leden van het CPO voornamelijk uit Mantgum komen, wordt er naar het idee van inspreker meer aandacht besteed aan de uitstraling van het hele plan, dan dat een projectontwikkelaar zou doen. Vervolgens geeft inspreker aan dat in de reacties op het CPO-plan gesproken wordt over starters en hoe zij tegenover het plan zouden staan. Aan de starters is echter niet om hun mening gevraagd.*

Reactie:

Er wordt in veel inspraakreactie gesproken over jongeren en starters. Het is goed om hier de reactie van jongeren en starters te lezen. Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 2. Inspreker geeft aan dat tijdens een handtekeningactie aan een deel van de groep is gevraagd of zij vinden dat er starterswoningen in Mantgum moeten komen. Wat hierbij in de meeste gevallen niet toegelicht is, is dat bij het ondertekenen van deze actie, meteen ook tégen de plannen van het CPO getekend is. Inspreker geeft aan dat zij als groep vóór het bouwen van starterswoningen en seniorenwoningen. Inspreker is niet tegen de plannen van het CPO. Hierbij vraagt inspreker zich af waarom zij als starter meer recht op een woning zouden hebben dan dat de CPO-groep, zoals gesuggereerd wordt door andere insprekers. Als er geen behoefte aan de woonvorm van het CPO is, dan zouden zij nooit met deze plannen begonnen zijn. Inspreker geeft aan dat op dit moment (begin september 2020) juist twee starterswoningen op Funda staan en geen vrijstaande woningen.*

Reactie:

De uitleg met betrekking van de handtekeningenactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 3. Inspreker geeft aan dat de genoemde argumenten dat er niet gecommuniceerd is met de inwoners van het dorp voor het realiseren van de plannen, door hun groep anders is ervaren. Meerdere malen heeft in de Mandegoud, het dorpskrantje van Mantgum, gestaan dat er een groep bezig is met nieuwbouwwoningen. Inspreker geeft aan dat als zij als groep jongeren dit weten vanuit de Mandegoud, dat iedere inwoner van Mantgum dit had kunnen weten. Inspreker geeft aan dat hij als vrijwel enige starter aanwezig was op de informatieavond van het CPO in februari 2020. Als de vraag naar starterswoningen zo hoog zou zijn, hadden er op die avond vast en zeker meerdere starters iets van zich laten horen. Inspreker geeft aan dat dit niet het geval is geweest, maar dat er zeker wel de gelegenheid voor geweest zou zijn geweest.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 4. Inspreker geeft aan wel degelijk doorstroming op de woningmarkt te zien door de komst van het CPO-project, met ook kansen voor starters. Inspreker spreekt de hoop dat dat de CPO-bestuursleden voorrang geven aan Mantgumers bij de verkoop van hun huidige woning.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie met betrekking tot de doorstroming op de woningmarkt mee in de afweging van de inspraakreacties. Met betrekking tot de verkoop van de woningen, dient inspreker zich te richten tot het CPO.

5. *Inspreker geeft aan dat Mantgum wel degelijk starterswoningen heeft. Deze zijn veelal van Elkien. Als een dergelijke huurwoning vrij komt, verhuurt Elkien deze aan degene die het langst op een wachtlijst staat. Meestal is dat iemand van buiten Mantgum. Dit zorgt ervoor dat starters verhuizen naar buiten het dorp. Inspreker geeft echter aan dat meer starterswoningen bij laten bouwen door Elkien (of ontwikkelaar) geen nut heeft omdat dit probleem hiermee niet wordt verholpen.*

Reactie:

Deze inspraakreactie betreft het onderwerp sociale huurwoningen en heeft niet direct relatie met het bestemmingsplan CPO Mantgum. Over dit onderwerp maakt gemeente Leeuwarden jaarlijks afspraken met de woningcorporaties. Het aanbod van huurwoningen in de dorpen en de systematiek van toewijzing heeft daarbij onze aandacht.

6. *Inspreker geeft aan dat de indruk die zij krijgen vanuit de ingezonden stukken en de media, is dat de 'schuld' van het tekort aan starterswoningen wordt neergelegd bij de groep initiatiefnemers van het CPO, wat naar het idee van inspreker oneerlijk is. De groep jongeren kijkt positief naar de plannen van het CPO en wil middels deze brief steun bieden aan het CPO. Zij willen graag dat er een aanvulling komt op de woningvoorraad voor startende Mantgumers, wellicht in de vorm van een tiny house, maar niet ten koste van de plannen van het CPO. Inspreker geeft aan dat wat hem betreft alle drie woonvormen gerealiseerd worden; de vrijstaande woningen die het CPO wil realiseren, een aanvulling op de starterwoningen en uiteraard een aantal seniorenwoningen, zodat de doorstroom binnen Mantgum weer op gang komt.*

Reactie:

Het CPO-plan staat mogelijke andere ontwikkelingen in het dorp niet in de weg, de verschillende initiatieven kunnen naast elkaar bestaan.

Conclusie inspraakreactie 35:

Inspraakreactie 35 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 36

1. *Inspreker geeft aan voor de plannen van het CPO te zijn. Inspreker geeft aan dat er enkele weken geleden een enquête is gehouden in het dorp. Hier is de vraag gesteld: 'Bent u voor woningen voor jong en oud in Mantgum?'. Inspreker geeft aan hier uiteraard voor te zijn. Inspreker heeft de vraag gesteld of dan tégen de CPO-plannen getekend werd. Men gaf aan dat dat niet het geval was. Inspreker hoorde later dat dit juist wél het geval was. De manier van werven van handtekeningen was 'misleidend'.*

Reactie:

Het is goed om te weten hoe de manier van enquêteren is geweest. Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

2. *Inspreker geeft aan zelf geen belanghebbende te zijn. Inspreker geeft aan dat Mantgum niet een gewild dorp is om in te wonen door jong én oud, maar van jong tót oud. Inspreker staat positief tegenover het plan omdat het ten goede komt aan het dorp en aan de doorstroming op de woningmarkt.*

Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

3. *Inspreker geeft aan blij te zijn met de uitbreiding met 12 woningen. De toename van het aantal inwoners zal bijdragen aan de instandhouding van de voorzieningen en het dorpsleven.*

#### Reactie:

Wij onderschrijven het belang van voorzieningen voor een dorp. Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties

- 4. Inspreker geeft aan zich voor te kunnen stellen dat er zorgen zijn wat betreft het zicht op het dorp. Inspreker spreekt de hoop uit dat er geen woningen in schreeuwende kleuren worden gerealiseerd. Inspreker hoopt dat er wat moois / natuurlijk komt te staan voor het futuristische Wjukken gebouw, want de terp is vanaf de Hegedyk toch niet te zien.*

#### Reactie:

In het beeldkwaliteitplan en in de welstandscriteria is opgenomen dat er traditioneel gebiedseigen duurzame en natuurlijke materialen toegepast worden zoals baksteen, hout en glas. Bij een samengestelde hoofdvorm dient overwegend baksteen aan straatzijde te worden toegepast en overwegend hout aan de landschapszijde. Voor kleuren geldt dat het moet gaan om gedekte kleuren en aardetinten.

De reactie met betrekking tot zicht op de terp nemen we mee in de afweging van de inspraakreacties.

Conclusie inspraakreactie 36:

Inspraakreactie 36 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Inspraakreactie 37

- 1. Inspreker spreekt zijn steun uit voor het CPO-plan. Het plan zorgt voor doorstroming op de woningmarkt en een bredere basis voor de voorzieningen.*

#### Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie mee in de afweging van de inspraakreacties.

- 2. Inspreker wil de aandacht van het college vragen voor de grote vraag naar starters- en seniorenwoningen. Inspreker constateert dat deze vraag geheel los staat van het CPO.*

#### Reactie:

Wij nemen bovengenoemde reactie voor kennisgeving aan. Het betreft inderdaad een ander vraagstuk.

Conclusie inspraakreactie 37:

Inspraakreactie 37 leidt niet tot een aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Resumerend:

Er zijn tegen het bestemmingsplan veel inspraakreacties ingediend, maar deze zijn niet eensluidend. Een aantal insprekers is kritisch over het plan en over het proces, terwijl andere insprekers wel positief zijn over het plan en over het proces.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties op de volgende punten aangevuld/aangepast:

- de toelichting is aangepast wat betreft de wijziging van polder- naar boezempeil en eventuele gevolgen hiervan op de aangrenzende gronden;
- bijlage 1 (Erfontwikkeling CPO Mantgum) en bijlage 2 (Ruimtelijke Onderbouwing en Beeldkwaliteitsplan) bij het bestemmingsplan zijn aangepast;
- er is een beplantingsplan bij het bestemmingsplan gevoegd.
- er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de aanplant en de instandhouding van het groen;
- Paragraaf 4.8 bij de toelichting van het bestemmingsplan over de milieuzonering is aangepast en de verlichtingsonderzoeken van Oostendorp Nederland zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd;
- De toelichting is aangepast/aangevuld in verband met PFAS.