

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Mantgum - CPO 12 woningen'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mantgum - CPO 12 woningen' heeft vanaf 18 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de tervisietermijn zijn 53 zienswijzen ontvangen; 8 kritische zienswijzen en 45 positieve zienswijzen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

1. Bewoners van de Dokter Fokkewei in Mantgum.

- a. De bouwwens van de initiatiefnemers is absoluut onvoldoende om hiervoor het bestemmingsplan te wijzigen. Als iedereen die dat kan betalen overal maar mag bouwen, blijft er geen groen meer over.

Reactie:

Het is juist gebruikelijk dat er bestemmingsplannen worden opgesteld en gewijzigd vanwege bouwwensen. Dit gebeurt alleen als de plannen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van opvatting, dat bij dit project hiervan sprake is.

- b. Het plan heeft geen maatschappelijke meerwaarde voor het dorp. Het dorp wordt niet fraaier door de nieuwbouw. Het argument dat er woningen in het dorp vrijkomen voor doorstroming is onvoldoende reden om het landschap aan te tasten.

Reactie:

Wij vinden dat het plan wel degelijk een maatschappelijke meerwaarde heeft voor het dorp. Voor de leefbaarheid van het dorp is de realisatie van nieuwbouw en de mogelijkheid van doorstroming in het dorp van groot belang. Ook voor het behoud van voorzieningen (school / sportverenigingen) is nieuwbouw van belang. Dit wordt onderschreven in veel ingediende positieve zienswijzen.

- c. Nederland heeft niet alleen een woningprobleem, maar ook een klimaatprobleem. Om het klimaatprobleem op te lossen moet je niet verstenen, maar vergroenen. Dat wil zeggen: meer onverharde grond, zodat het water weg kan en de warmte niet weerkaatst, maar vastgehouden wordt. Een weiland is in dat opzicht goed.

Reactie:

De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de stad en dorpen daar waar mogelijk te vergroenen. Dit betekent niet dat in de stad en bij de dorpen geen uitbreidingen meer mogelijk zijn. Het woningtekort is evident en de gemeentelijke woningbouwopgave is groot. In dat licht wil de gemeente onder voorwaarden ruimte bieden voor woningbouw bij dorpen zoals Mantgum. Er is sprake van een kleinschalig initiatief, met een beperkt aantal woningen en een aanzienlijk oppervlak aan groen.

- d. Gezien de demografische ontwikkelingen zal het woningprobleem zich op termijn oplossen. Het klimaatprobleem lost zich niet vanzelf op. Als er niets gebeurt, wordt dat alleen maar erger. Er zal een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden tussen vergroenen en verstenen. Dat betekent: niet zomaar groen opofferen voor steen, maar goed kijken of het zo groen mogelijk kan. Verder zo terughoudend mogelijk verstenen.

Reactie:

Onder c. is al aangegeven dat er een groot woningtekort is en dat de gemeente Leeuwarden voor een grote bouwopgave staat. Dit gebeurt vaak op binnenstedelijke locaties, maar ook, op beperkte schaal in en bij de dorpen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het woningtekort binnen afzienbare termijn en zonder de benodigde nieuwbouw zal worden opgelost.

- e. In Mantgum zijn drie plannen voor nieuwbouw. Een plan om op het voormalig baggerdepot kleine huisjes te bouwen voor jonge starters, een plan voor seniorenwoningen tegenover het voormalige gemeentehuis en het woningbouwplan van het CPO. Dat er grote vraag is naar woningen voor starters en senioren, daar is iedereen het wel over eens. Het gaat hier echter om eengezinswoningen in het duurdere segment. Daar is in Mantgum vrij veel aanbod van.

Reactie:

In Mantgum zijn inderdaad diverse woningbouwplannen in ontwikkelingen voor diverse doelgroepen. Er wordt gewerkt aan een plan voor tiny houses, maar dat plan is nog onvoldoende concreet. Ook is er een plan voor appartementen elders in het dorp. Blijkens het woningbouwonderzoek/de gemeentelijke enquête is in Mantgum ook vraag naar eengezinswoningen. Met dit plan wordt hierin voorzien.

- f. Het plan heeft voor veel onrust in het dorp gezorgd. De sfeer in het dorp was altijd constructief, maar dat is nu niet meer het geval. Als dit plan wordt afgewezen en de bedenkers verhuizen vervolgens naar Techum, dan komen hun huizen ook vrij voor de markt. Dan kan de boer een nieuw pachtcontract krijgen en blijft er weiland behouden.

Reactie:

Het plan wordt beoordeeld op inhoudelijke bezwaren en argumenten en niet op de sfeer in het dorp, maar in het dorp is voor het plan zeer veel draagvlak. Tijdens de algemene ledenvergadering van de Doarpsmienskip op 29 september 2021 is door de overgrote meerderheid van Mantgumers ingestemd met de ondersteuningsverklaring van het bestuur van de Doarpsmienskip voor het plan.

2. Een bewoner van It Bosk in Mantgum

- a. Het plan is in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie:

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 5.

- b. De afstand tot tennisbaan is volgens de VNG-publicatie minimaal 50 meter. Hier voldoet het plan niet aan.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. De afstand van 50 meter uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken conform het toetsingskader van de VNG-publicatie. Het bepalende aspect hierbij is geluid. Om te kunnen afwijken van de richtafstand is een akoestisch onderzoek opgesteld. Hieruit blijkt dat ten gevolge van de activiteiten op de tennisbanen bij de nieuw te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Vanwege de relatief lage geluidbelasting van 46 dB(A) en de standaard isolatie-eis conform het Bouwbesluit van 20 dB(A) zal in de woningen een binnenniveau van ten hoogste 26 dB(A) overblijven. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke binnengrenswaarde van 35 dB(A).

- c. De bufferzone tussen de woningen en agrarische grond betreft nu de 6 meter vrije zone in het plan plus een 4 meter brede sloot. Separate functies, die zich slecht met elkaar verdragen verlangen een bepaalde afstand tot elkaar. Zo horen woonwijken op enige afstand van agrarische gronden gepland te worden. Er moet een afstand tussen agrarische gronden en woningen worden gekozen zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Een deugdelijke motivering ontbreekt in het bestemmingsplan waaruit blijkt dat 10 meter voldoende zou zijn.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld uitgelegd dat er geen conflict is tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Er moet gemeten worden vanaf de grens van de bestemming van de milieubelastende activiteit tot aan de gevel van de woning. In de nabije omgeving bevinden zich een buurthuis en een tennisbaan waar in het planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. Voor het overige zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig, dus ook niet de agrarische activiteiten, die op grond wet- en regelgeving van belang zijn voor dit plan.

- d. De verbeelding is onjuist, geeft niet de OBP-situatie weer. De watergang heeft geen verbinding vanuit de zuid- en oostzijde naar de boezemvaart aan de noordzijde. De watergang van het slootje aan de zuidzijde is op het oog ongeveer 1 meter breed. In het plan blijkt de breedte gewijzigd te worden naar 4 meter en wordt tevens beweerd dat het water niet aangepast wordt. Deze beweringen zijn nu tegenstrijdig.

Reactie:

De verbeelding is wel juist, want binnen de waterbestemming zijn ook waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers en dammen toegestaan. De verbreding van het water vindt plaats ter plekke van de particuliere tuinen. Dit is mogelijk binnen de bestemming 'Tuin'.

- e. Het plan ligt niet in zijn geheel voor de boezem. Dit zijn enkel 4 (van de 12) woningen aan de noordzijde waardoor de compensatie voor verharding onvoldoende is en niet voldoet aan de gestelde watercompensatieopgave van 10% in de polder. Deze is nu namelijk voorgesteld op een compensatie van maar 6%.

Reactie:

Het plan is uitgebreid besproken met het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is positief over dit plan. Het plan voldoet aan de vereiste watercompensatie.

- f. Het aanzicht aan de zuidkant is drastisch gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het huidige slootje blijft nu gehandhaafd. In het voorontwerp werd nog bijzonder veel aandacht besteed aan het aanzicht met een blauwe waterrand en riet en knotwilgen. Is dat nu nog reëel? Hier wordt helemaal geen aandacht aan besteed, deze verandering/aanpassing in het ontwerp wordt nauwelijks benoemd. De visualisatie is ook nauwelijks aangepast, maar is in de praktijk een groot verschil.

Reactie:

De inrichting van de sloot is niet aangepast en het riet en de knotwilgen maken nog steeds onderdeel uit van het plan.

- g. Er staat onjuiste informatie op de site <http://www.cpomantgum.nl/> terwijl herhaaldelijk is aangegeven (mondeling en via mail) dat dit aangepast dient te worden naar het nieuwe ontwerp, waar sinds maart 2021 vanuit wordt gegaan. Hiermee geef je een verkeerde visualisatie van het plan weer wat de besluitvorming kan beïnvloeden. Het plan heeft nu helemaal geen brede waterrand rondom.

Reactie:

Deze reactie behoeft geen reactie, aangezien deze betrekking heeft betrekking op de site van de CPO-groep en niet op het ontwerpbestemmingplan.

- h. De ontwikkeling neemt een belangrijk zicht weg op de kerk en het dorp als je aan komt rijden vanuit de Hegedyk/it Bosk naar Mantgum. Zoals de Provincie ook terecht aan geeft; Vooral vanaf de Hegedyk zal de ontwikkeling zorgen dat het zicht op de kerkspits en het dorp zal verdwijnen.

Reactie:

Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 5.

- i. De grondprijs van 20 euro per m2 wordt voorgesteld in reactienota onder inspreker 8, punt 6 welke gebaseerd zou zijn op een onafhankelijke taxatie. Overigens is deze taxatiewaarde 17/18 euro per m2. Dit komt dus niet overeen. Tevens is er geen beleidsdocument bij de gemeente aanwezig die deze prijs rechtvaardigt. Ik wil jullie erop wijzen dat de grondprijs marktconform hoort te zijn en niet in strijd mag zijn met de Wet Markt en Overheid. Gezien de grondprijzen anno 2021 is dat nu wel het geval. Waarom vraagt de gemeente aan een gewone burger anders minimaal 60 euro per m2 conform het grondbeleid van de gemeente?

Reactie:

De grondprijs is niet genoemd in de nota grondprijnsbeleid aangezien het gaat om een weiland dat nog ontwikkeld moet worden als bouwterrein. De nota grondprijnsbeleid gaat alleen over de verkoop van bouw kavels en niet over nog te ontwikkelen agrarische gronden. Bij een dergelijke ontwikkeling moet ook rekening gehouden worden met kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten komen voor rekening van de CPO-groep. Los van de taxatie is door de gemeente ook zelf naar de grondprijs gekeken, nl. residueel. Dat betekent dat wordt beoordeeld welke grondprijs gangbaar is gelet op het beoogde woonprogramma. De residuele grondwaarde is nagenoeg identiek aan de taxatiewaarde. Dat snippergroen voor een hoger bedrag verkocht is niet relevant, want daarbij komen geen extra kosten achterwege, zoals de aanleg van geen wegen, groen en riolering. Zeer recentelijk heeft de gemeente gronden van de Staat aangekocht voor € 19,- per m2. Ook deze gronden moeten nog ontwikkeld worden tot bouwterrein, met de daarbij behorende kosten van het bouw- en woonrijp maken. De grondprijs van € 20,- per m2 is derhalve marktconform.

- j. Overheden moeten iedereen gelijke kansen geven om grond te verwerven als zij overgaan tot het verkopen ervan. De gemeente wil nu grond aan een vooraf geselecteerde partij verkopen en wijst hiermee andere gegadigden af (en met deze prijs kan ik me voorstellen dat die er wel zijn). Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Overheden behoren mededingingsruimte te bieden. Dat houdt in dat partijen de tijd en ruimte moet worden gegeven om via een open procedure grond te kunnen aankopen. Zie ook recente uitspraak hierover Raad van state gemeente Montferland.

Reactie:

De Hoge Raad der Nederlanden heeft op 26 november 2021 het 'Didam'-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij voorgenomen verkopen van onroerende zaken transparant moeten handelen, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat deze ook in aanmerking komt om een koopovereenkomst te sluiten.

In reactie hierop heeft het college een lijst gepubliceerd met overeenkomsten die de gemeente is aangegaan of voornemens is aan te gaan met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken. De CPO-locatie in Mantgum stond op deze lijst. Iedere geïnteresseerde die van opvatting is dat hij ook voor een koopovereenkomst in aanmerking komt met betrekking tot de onroerende zaken op deze lijst, had hierover tot uiterlijk op 28 februari 2022 een kort geding aanhangig kunnen maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Hiervan is geen gebruik gemaakt voor de CPO-locatie in Mantgum.

Wel is door een aantal (andere) bewoners een brief aan de gemeente gestuurd, waarin zij aangeven interesse te hebben voor de aankoop van het perceel. Deze brief is niet voorzien van een concreet plan of idee voor de verdere invulling van het terrein. Het Didam-arrest heeft niet tot gevolg dat iedere potentiële koper voor de gemeente direct een serieuze gegadigde is. Het gaat erom dat de invulling van het perceel in overeenstemming is met de gemeentelijke doelstellingen. De CPO-locatie is al geruime tijd aangemerkt als een mogelijke toekomstige woningbouwlocatie. De gemeente is dan ook alleen bereid om dit perceel te verkopen ten behoeve van woningbouw.

En dit gebeurt bij voorkeur in de vorm van een CPO, om initiatieven vanuit de dorpsgemeenschap te stimuleren. De CPO-groep heeft het plan uitgebreid in en met het dorp gecommuniceerd. In de eerste nieuwsbrief van juni 2019 is in de dorpskrant een oproep gedaan aan alle dorpsbewoners van Mantgum om zich te melden voor dit plan. Daarna is er nog een aantal momenten geweest waarop dorpsbewoners zich konden melden met belangstelling o.a. door 11 nieuwsbrieven in de dorpskrant. De opstellers van de brief aan de gemeente hebben nimmer interesse getoond om in dit project te participeren. Verder hebben zij door middel van inspraakreacties en/of zienswijzen nadrukkelijk aangegeven zich niet te kunnen vinden in de plannen van de CPO-groep. Dit betekent dat deze bewoners ook niet een plan zullen ontwikkelen in overeenstemming met de gemeentelijke doelstellingen. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om terug te komen op het voornemen om het perceel aan de CPO-groep te verkopen. De brief van deze bewoners is inmiddels beantwoord. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen die voortvloeien uit het Didam-arrest.

- k. Het archeologisch onderzoek richt zich op een vaste periode. Het perceel is een van de eerste verkavelingen die vanuit de kerk rondom Mantgum is gelegd. Mogelijk is dit zelfs de eerste verkaveling in Friesland en het perceel heeft dus een grote cultuurhistorische waarde. Dit is helemaal niet onderzocht en is juist een belangrijke kwaliteit van het dorp.

Reactie:

In verband met de nieuwbouw is door een ter zake deskundig adviesbureau onderzoek gedaan. Dit onderzoek is door de provinciale en gemeentelijke archeologen getoetst en geaccordeerd. Er is geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van dit rapport.

- l. Ik vraag me nog steeds af of de stikstof-berekening klopt. Er is geen rekening gehouden met het afgraven en afvoeren van de grond t.b.v. de nieuwe waterweg aan de oostzijde. De emissie en depositie van het plan en de grens van de maximale stikstofemissie binnen het gebied zijn bepaald met behulp van het AERIUS-pakket (9 maart 2020), aldus bijlage 7. Op 15 oktober 2020 is een nieuwe versie van AERIUS in werking getreden en in januari 2022 is nog een nieuwere versie te verwachten. Zowel nieuwe als liggende aanvragen moeten een berekening maken op basis van de nieuwste versie. Uitkomsten van berekeningen kunnen afwijken van berekeningen met de voorgaande versie. Gezien de aanpassing van de rekenafstand naar 25 km voor alle emissiebronnen zal de neerslag van stikstof die nu na 5 km niet meer meetelt in dit bestemmingsplan ook meegenomen moeten worden.

Reactie:

Een Aerijs-berekening van de stikstofuitstoot moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op 13 januari 2021 is de berekening stikstofdepositie voor dit plan uitgevoerd. Daarbij is geconstateerd dat aan alle vereisten wordt voldaan. In januari 2022 is een nieuwe Aerijs Calculator beschikbaar gekomen. Het bestemmingsplan is inmiddels ook doorgerekend aan de hand van deze nieuwe calculator. Ook uit deze berekening blijkt dat een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie niet nodig is. De nieuwe Aerijs-berekening is bij het bestemmingsplan gevoegd.

- m. Het plan voorziet niet in starters-woningen terwijl daar juist behoefte aan is. Aangezien de contingenten op zijn tot 2035, tenminste dat leid ik af uit bijlage 4, heeft daarom een groot deel van de jongeren een handtekeningenactie opgezet en deze ook aangeboden aan o.a. de gemeenteraad. Hiermee zijn ze waarschijnlijk niet allemaal direct tegen deze CPO-ontwikkeling, maar is dit vooral een gevolg van de ontstane situatie waarin, en de contingenten op zijn, en er geen woningen voor starters zijn voorzien in dit plan of gefaciliteerd kunnen worden in Mantgum. De reactie van het college hierop ontbreekt of is onvoldoende. Ten aanzien van de mogelijkheid op de locatie Keuningshof wordt door het college zelf al aangegeven dat hier wel mogelijkheden zijn, maar dat hier geen invloed op is aangezien het particulier eigendom betreft. De gemeente kan hierin geen rol betekenen. Daarmee worden er ook op deze locatie geen starters-woningen gefaciliteerd door de gemeente en blijft de behoefte staan. Zie bijlage 2 voor resultaten recente woningonderzoek in Mantgum.

Reactie:

Deze reactie wekt verbazing. Appellant voert veel bezwaren aan tegen woningbouw op dit perceel. Het is onduidelijk, waarom woningbouw voor jongeren dan opeens niet bezwaarlijk zou zijn. Verder heeft de CPO-groep diverse oproepen gedaan in de dorpskrant aan de bewoners van Mantgum om in het project te participeren. Deze oproep is ook gedaan aan de jongeren en starters. In de oorspronkelijke plannen werd ook gedacht aan betaalbare rijenwoningen, maar uiteindelijk hebben de jongeren en starters zich niet bij de CPO-groep aangemeld. Aan de hand van de aanmeldingen is een plan ontstaan met 2/1-kap en vrijstaande woningen. Verder is binnen het gemeentelijke beleid (woninggrootte minimaal 65 m² bvo) in Mantgum ruimte voor starterswoningen door het splitsen van woningen. Ook bevinden zich in Mantgum ca. 80 rij- en hoekwoningen die qua verkoopprijs bereikbaar zijn voor starters. Tenslotte merken wij op, dat het CPO-plan in overeenstemming is met het nog door de gemeenteraad vast te stellen 'Beleidskader wonen in dorpen'. Het plan past binnen de 5% groei ruimte die voor Mantgum in het beleid is opgenomen. Ook na de realisatie van de 12 woningen van het CPO -plan en het plan voor de 9 appartementen is er nog ruimte voor woningbouw in Mantgum. Mantgum is een groeiend dorp en heeft door haar ontwikkeling steeds meer een verzorgende functie voor de omliggende dorpen.

- n. In de inspraakreacties hebben velen gewezen op dat er geen behoefte is aan dit type woningen omdat deze met name in het rijkere segment plaatsvinden en een uitbreiding is van het bestaande stedelijke gebied. Het lokale beleid richt zich daarentegen meer op inbreiding en op woningen voor starters en senioren. In de reactie hierop wordt door het college aangegeven dat er in het CPO interesse is vanuit senioren voor deze woningen. Daarmee verwacht het college marktvraag met daadwerkelijke behoefte. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er starters en senioren geïnteresseerd zijn in deze specifieke ontwikkeling. Dat maakt de woningen echter niet in wezen geschikt voor starters en senioren. Hiermee wordt er een subjectieve invulling gegeven aan de vraag wat de behoefte is, terwijl dit juist vanuit een objectieve blik bekeken moet worden.

Reactie:

Zoals hiervoor vermeld heeft de CPO-groep in de dorpskrant en tijdens bijeenkomsten diverse oproepen gedaan aan alle bewoners van Mantgum om in het project te participeren. Aan de hand van de wensen van belangstellenden zou een plan gemaakt worden. Dus ook een plan met rijenwoningen was een optie, maar de starters/jongeren hebben zich niet bij de CPO-groep gemeld. Aan de hand van de aanmeldingen is een plan ontstaan met 2/1-kap en vrijstaande woningen. Binnen het project participeren diverse senioren. Zij zullen hun eigen woning ontwikkelen en zullen er uiteraard voor zorgen dat deze woning voldoet aan hun wensen, zoals bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond.

- o. Voor wat betreft de alternatieven gaven velen in de inspraakreactie al aan dat er wel degelijk ruimte is voor alternatieve ontwikkelingen o.a. op het baggerdepot. Op dit moment wordt het huidige plan van de bouw van 12 riante woningen bij elkaar als uitgangspunt genomen. Vervolgens wordt geconcludeerd dat deze niet op een andere locatie kunnen worden voorzien. Er zijn ook veel negatieve zienswijzen binnengekomen wat laat zien dat er meer belangen zijn die onverenigbaar zijn met dit initiatief. Daarom dient deze locatie heroverwogen te worden en ook de onderbouwing aangevuld te worden waarom het baggerdepot niet geschikt is voor woningen of het plan niet opgesplitst kan worden.

Reactie:

Er zijn verschillende plannen/ideeën voor woningbouw in Mantgum. En dat is ook goed, want er is geruime tijd niet of nauwelijks woningbouw in het dorp gerealiseerd. Iedere locatie heeft zijn eigen traject en proces. De locatie van het voormalige baggerdepot zal worden ontwikkeld tot recreatiegebied als onderdeel van plan Boppeslach. De eventuele mogelijkheden van woningbouw elders in Mantgum staan los van het CPO-plan. De huidige CPO-locatie is al zeer geruime tijd in beeld als woningbouwlocatie en wij moeten beoordelen of het CPO-plan op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van opvatting dat dit plan aan alle vereisten voldoet. Verreweg de meeste insprekers delen dit standpunt.

- p. In aanvulling op wat in de inspraakreacties is geschreven over de betrokkenheid van belanghebbenden en het Doarpsmienskip is het opmerkelijk dat er op dit project een groot aantal zienswijzen is ingediend met bezwaren tegen de bouwplannen. Derhalve is het verstandig om ook op basis van het draagvlak vanuit de samenleving de plannen te heroverwegen. Ook de resultaten van de aangeboden petitie ondersteunen dat er onvoldoende draagvlak is in Mantgum.

Reactie:

In deze bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid om een inspraakreactie en een zienswijze in te dienen. Het spreekt voor zich dat alle reacties uit het dorp worden meegewogen. Alle zienswijzen worden samen met de 'reactienota zienswijzen' voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal hierover een besluit nemen. Overigens zijn er aanzienlijk meer positieve zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, dan kritische zienswijzen.

3. Arag Rechtsbijstand, namens bewoners van It Bosk in Mantgum. Een van deze bewoners heeft zelf zienswijze 2 ingediend.

- a. De inspraakreactie moet als herhaald en ingelast beschouwd worden.

Reactie:

Voor de reactie hierop verwijzen wij naar de 'reactienota inspraak'.

- b. Cliënt heeft de grond waar uw gemeente woningen wil realiseren sinds 1997 bedrijfsmatig in gebruik voor agrarische doeleinden. Er wordt jaarlijks pacht betaald. De reguliere pachtovereenkomst is nimmer beëindigd. De informatie hierover in het bestemmingsplan en de nota is onjuist. Cliënt is daar niet akkoord meegegaan, zoals ook per brief bevestigd op 26 februari en herhaald op 18 juni 2021.

Reactie:

Anders dan appellant, zijn wij van opvatting dat de weergave in de reactienota wel deugdelijk is. Appellant gebruikt grond van de gemeente. De gemeente heeft appellant kenbaar gemaakt dat het gebruik zal eindigen vanwege de geplande woningbouw. De gemeente en appellant hebben een verschillend standpunt ingenomen over hoe het gebruik is aan te merken; of er sprake is van een reguliere of een geliberaliseerde pachtovereenkomst. We zijn in gesprek om in goed overleg tot beëindiging van de pachtverhouding te komen. Mocht dit overleg daartoe niet leiden, dan kan de gemeente bij een onherroepelijk bestemmingsplan op grond van artikel 7:377 BW in rechte ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen. De ontbinding zal dan worden uitgesproken en de appellant zal schadeloosgesteld worden door de gemeente.

- c. Hoewel er enige aanpassingen lijken te zijn ten opzichte van het voorontwerp op het gebied van de watergangen hebben cliënten daar nog altijd hun vraagtekens bij. Er wordt er een sloot gegraven tussen het plangebied en het resterende agrarische perceel. Daarnaast wordt er water gedempt en wordt er een plasberm toegevoegd. In de toelichting wordt niet uitgesloten dat er bevaarbaar water komt te liggen. Gezien de gebrekkige diepte is het aan te bevelen een fysieke beperking op te nemen.

Reactie:

In de reactienota inspraak is aangegeven dat de noordelijke sloot niet bevaarbaar wordt gemaakt. Met uitzondering van de verbreding van het water aan de bewonerszijde, wordt de zuidelijke sloot niet aangepast of bevaarbaar gemaakt.

- d. Het beheerpad moet doorgetrokken worden aan de sportvelden-zijde, welke nu onderbroken lijkt te worden. Dit is noodzakelijk om ook in de nieuwe situatie aan de onderhoudsverplichting van de watergang te kunnen blijven voldoen.

Reactie:

Hierover zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen de bewoners en de gemeente. Sector Wijkzaken van de gemeente Leeuwarden is hiermee bekend. Onderhoud vanuit het water is ook mogelijk.

- e. Door het graven van een nieuwe watergang aan de oostzijde wordt drainage van het gehele perceel beschadigd. Dit is niet onderzocht. Drainage in het achtergelegen perceel dient opnieuw aangelegd te worden en het perceel dient opnieuw geëgaliseerd te worden. Ook dit is niet onderzocht of meegenomen. Dit dient wel meegenomen te worden in de afweging bij de keuze voor het realiseren van de woningen en met name ook op deze specifieke locatie.

Reactie:

De gemeente en appellant zijn al geruime tijd in gesprek, ook over de kosten voor het aanpassen van de drainage. De gemeente zal de drainage herstellen. De aanwezigheid van drainage is niet van invloed op de keuze van de woningbouwlocatie.

- f. In de toelichting en nota wordt terecht opgemerkt dat de nieuwe bewoners en de gemeente gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de watergangen. Op dit moment is het groenplan niet uitvoerbaar in combinatie met deze verantwoordelijkheid. In het groenplan is namelijk geen ruimte voor onderhoudswerkzaamheden nieuw aan te leggen watergang aan de oostzijde opgenomen. Voor het onderhoud van de watergang aan de zuidzijde ontstaat een vergelijkbare situatie. Op basis van het groenplan en de kavelindeling lijkt het niet mogelijk om onderhoud vanaf de woningen kant uit te voeren.

Reactie:

Hiervoor is al aangegeven dat het beheer en onderhoud ook vanuit het water uitgevoerd kan worden.

- g. Het plan ligt niet in zijn geheel voor de boezem. Dit zijn enkel 4 (van de 12) woningen aan de noordzijde waardoor de compensatie voor verharding onvoldoende is en niet voldoet aan de gestelde watercompensatieopgave van 10% voor 8 (van de 12) woningen.

Reactie

Het plan is uitgebreid besproken met het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is positief over dit plan. Het plan voldoet aan de vereiste watercompensatie.

- h. Op dit moment heeft het perceel waar cliënten nu gebruik van maken een toegang naar het perceel direct vanaf de hoofdweg. Door de nieuwbouw moet het perceel op een andere manier worden ontsloten. In het bestemmingsplan wordt een voorstel gedaan voor de bereikbaarheid van het perceel van cliënten. Cliënten kunnen hier niet akkoord mee gegaan. Er kan gemakkelijk een dam aansluiten in het CPO-plan direct naar het perceel zodat het wel bereikbaar is vanaf de hoofdweg. Het Wetterskip dient ook toegang te hebben tot de kade die doorloopt over de weg in het plan naar het achtergelegen perceel van cliënten. Cliënten geven geen toestemming om de kade te bereiken via naastgelegen perceel van cliënten. De vraag die hiermee dus open staat en niet beantwoord wordt (of uitvoerbaar is) in het ontwerp bestemmingsplan is: Hoe gaat het Wetterskip de kade bereiken?

Reactie:

Het is geen optie om in het CPO-plan een dam aan te leggen, waardoor het landbouwverkeer door het woonbuurtje moet. De gemeente is bereid om een nieuwe dam aan te leggen of de bestaande dam te versterken. Dit zijn prima alternatieve ontsluitingen. De argumenten die appellant hiertegen inbrengt zijn in onze ogen niet steekhoudend. Het Wetterskip is akkoord met het plan en voorziet geen knelpunten wat betreft de toegankelijkheid van het gebied.

- i. Deze ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke verslechtering voor het agrarische bedrijf van cliënten. Allereerst vanwege het verlies van gronden. Daarnaast wordt aangegeven dat er in de VNG-brochure een afstandseis van 100 meter is opgenomen en dat de afstand hier 250 meter betreft. Echter wordt volgens vaste jurisprudentie de afstand als volgt bepaald: "De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is."¹ In de door de gemeente voorziene toekomstige situatie is er sprake van een afstand van 6-8 meter tussen de locatie waar (al dan niet vergunningsvrij) (mantelzorg)woningen gebouwd kunnen worden én de agrarische bestemming waarop cliënten ook haar bedrijf exploiteert. Dat er een afstand is van 250 tot aan de gebouwen doet hier niet aan af. Bovendien wordt door de ontwikkeling van de woningen er ook een situatie gecreëerd waarin de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische gronden beperkt worden. Dit aspect dient ook onderzocht en meegewogen te worden.

Reactie:

Het woningbouwplan heeft inderdaad gevolgen voor het uitoefenen van het agrarisch bedrijf. Aangezien al jaren bekend is dat op dit perceel mogelijk woningbouw komt, had appellant hierop kunnen anticiperen. Het algemene belang weegt hierbij zwaarder dan het particuliere belang. Verder veroorzaakt de bouw van de woningen geen beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering.

4. Drie huishoudens wonend aan De Greft, it Bosk en Seerp van Galemawei in Mantgum.

- a. De gemeente had in het gehele CPO-proces gedegen hoor en wederhoor moeten toepassen in het dorp. Dit heeft de gemeente nagelaten. Ook de communicatie met het CPO is niet goed.

Reactie:

De gemeente doorloopt de procedure zoals wettelijk voorgeschreven. In deze procedure is er ruimte voor het indienen van inspraakreacties en zienswijzen. Aanvullend op de wettelijke vereisten is er vanuit het CPO ook uitgebreid over het plan gecommuniceerd o.a. door middel van nieuwsbrieven, informatieavonden en een eigen website. In veel positieve zienswijzen wordt waardering uitgesproken over het goede proces en de uitgebreide communicatie.

- b. In de reactienota wordt aangegeven dat er vanuit het dorp is gezegd dat Mantgum op slot zit. Dit is slechts door 1 persoon geroepen in de ALV van Dorpsbelang in 2017.

Reactie:

Een inspreker heeft aangegeven dat de afwijzing van dit plan zal betekenen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor langere tijd op slot zal zetten. In de 'reactienota inspraak' is enkel aangegeven dat het college de locatiekeuze onderschrijft en dat deze reactie wordt meegenomen in de afweging.

- c. De gemeente geeft in de reactienota aan dat zij een onderzoek heeft uitgevoerd naar alternatieve locaties in het dorp. Conclusie is dat het CPO-plan niet past op een alternatieve locatie in het dorp. Nee, anderhalve hectare en 8 vrijstaande en vier 2 onder 1 kan woningen passen inderdaad niet op een alternatieve locatie. Maar het gaat hier om 12 woningcontingenten. De 12 woningcontingenten kunnen in het dorp ook op een andere manier worden ingezet. Inbreidingslocaties kunnen dan wel degelijk mogelijk zijn. Deze afweging had de gemeente in overleg met het dorp moeten maken. Dit is nooit gebeurd.

Reactie:

Er zijn in Mantgum diverse plannen voor woningbouw. Er wordt gewerkt aan een plan voor een appartementengebouw en er wordt nagedacht over een plan met tiny houses, maar dit plan is nog niet concreet. Elders in Mantgum ligt nog een perceel dat al een woonbestemming heeft, met planologische mogelijkheden voor 6 woningen. Hier kunnen in principe kleinere woningen worden gebouwd. Aanvullend op deze plannen/mogelijkheden past het CPO-plan met vrijstaande en 2-1-kap woningen prima.

- d. In de reactienota wordt ook aandacht geschonken aan een perceel welke al een woonbestemming heeft en waar 6 woningcontingenten op van toepassing zijn. Dit perceel is door een particulier aangekocht. Deze aankoop is gedaan voor het behouden van het vrije uitzicht. Hij wil daar geen woningen. Dit perceel is dus een gepasseerd station. De 6 woningcontingenten zullen elders ingezet moeten worden.

Reactie:

De huidige eigenaar wil wellicht (op dit moment) geen woningbouw realiseren, maar dat staat los van de planologische mogelijkheden. Het niet benutten van deze bouwlocatie betekent niet automatisch dat deze woningcontingenten elders ingezet moeten worden.

- e. In de reactienota wordt aangegeven dat er 25 handtekeningen van jongeren zijn verzameld waarin zij hun steun betuigen voor het CPO-plan. In oktober 2020 is in de Wjukken in Mantgum, namens een nog grotere groep jongeren, een lijst met 90 handtekeningen overhandigd aan Groen Links raadslid Pim Astro. Ook raadsleden van o.a. CDA, PvdA en VVD waren hierbij aanwezig. Deze jongeren willen geen CPO-plan met vrijstaande woningen. Zij willen woningen voor starters zodat zij zelfstandig kunnen gaan wonen of terug kunnen keren naar Mantgum.

Reactie:

Er zijn voor- en tegenstanders van het plan. Tijdens de algemene ledenvergadering van De Dorpsmienskip op 29 september 2021 is een ondersteuningsverklaring van de Dorpsmienskip voor het CPO-plan voorgelegd aan de leden. Hierbij is onderbouwd dat het plan voldoet aan de richtlijnen van de dorpsvisie. De overgrote meerderheid van de leden stemden voor de ondersteuningsverklaring. Hieruit blijkt dat er veel draagvlak bestaat voor het plan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Er zijn aanzienlijk meer positieve zienswijzen ingediend dan kritische zienswijzen. Alle zienswijzen zullen zorgvuldig worden gewogen.

- f. Het bestemmingsplan gaat uit van 8 vrijstaande woningen vier 2 onder 1 kapwoningen. Voor senioren met een smalle beurs en starters is dit plan financieel onbereikbaar. Het is jammer dat de gemeente slechts oog heeft voor het CPO-plan en niet verder kijkt. Zo laten de demografische gegevens van de huishoudens in Mantgum zien dat alleenstaanden en relaties zonder kinderen veruit de grootste groepen zijn. Deze groepen zijn de afgelopen jaren groter geworden. Woningen, toegespitst op deze doelgroepen, zouden dan ook het uitgangspunt moeten zijn. De gemeente en het CPO zullen rekening moeten houden met de inhoud van de Dorpsvisie Mantgum en overige (gemeentelijke) beleidsplannen. Voor senioren en starters zijn in Mantgum geen woningen te vinden. De toekomstige seniorenappartementen, op de Seerp van Galemawei, zijn voor een groot deel van de senioren helaas niet binnen hun financieel bereik. Voor starters zijn ze al helemaal niet geschikt en dus vist deze doelgroep weer achter het net. Het is dan ook opmerkelijk te noemen dat in het CPO-plan meer wordt gebouwd van hetzelfde, vrijstaand en 2 onder 1 kap. Het type woning waar in Mantgum genoeg aanbod voor is.

Reactie:

Zoals hiervoor al vermeld zijn er plannen en ideeën voor appartementen en tiny houses. Verder is binnen het gemeentelijke beleid (woninggrootte minimaal 65 m² bvo) in Mantgum ruimte voor starterswoningen door het splitsen van woningen. Verder bevinden zich in Mantgum ca. 80 rij- en hoekwoningen die qua verkoopprijs bereikbaar zijn voor starters. Het CPO-plan is niet in strijd met de Dorpsvisie. 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 gesitueerd, verhindert deze woningbouw het zicht op de dorpskern of terp niet. Ook staat in de Dorpsvisie dat organische groei mogelijk moet zijn, waarbij waarden als rust, ruimte en groen van belang zijn. In dit plan 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. Verder wordt in de Dorpsvisie 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. In de Dorpsvisie wordt inderdaad ook aangegeven dat er behoefte is aan aanbod voor senioren en starters. Zoals vermeld zijn hiervoor reeds plannen en ideeën. In de visie staat tenslotte ook nog vermeld dat de mogelijkheid tot nieuwbouw niet onherroepelijk leegstand tot gevolg heeft, maar kan ook leiden tot doorstroom en mogelijke renovatie van de iets oudere woningen. Met het oog hierop past het plan dus prima in de Dorpsvisie.

g. Verkoop woningen Mantgum

In de reactienota geeft men aan dat er op Funda 6 woningen in Mantgum te koop hebben gestaan. Ook geeft men aan dat de periode langer was dan een half jaar zoals genoemd in de inspraakreactie van ondergetekende. Dit is niet juist. In het afgelopen anderhalf jaar zijn er in Mantgum meer woningen te koop aangeboden dan in de gehele periode 2013 -2019. Het merendeel van deze woningen betreft vrijstaande woningen. Dit is ook logisch want het aanbod van dit type woning is ook het grootst. Voor dit type woningen is dus wel degelijk sprake van doorstroom en daarom is het CPO-project ook van weinig toegevoegde waarde. Juist de doorstroom van goedkopere woningen, senioren en starterswoningen zit volledig op slot. En dit om verschillende redenen:

A: omdat deze woningen er niet of nauwelijks zijn in Mantgum.

B: het feit dat het merendeel van deze doelgroepen meestal nauwelijks financiële mogelijkheden heeft om door te stromen naar een grotere woning. De doorstroming had anders al plaatsgevonden.

Daarbij komt dat het merendeel van de te koop staande woningen niet wordt gekocht door inwoners uit Mantgum zelf maar door mensen van buitenaf (o.a. Randstad).

Reactie:

Als gevolg van het CPO-plan zullen er diverse woningen in Mantgum te koop komen. Dan bestaat in ieder geval de mogelijkheid van doorstroming. De vrijkomende woningen kunnen bijvoorbeeld gekocht worden door bewoners uit het dorp met een (goedkopere) koopwoningen en deze vrijkomende woningen komen vervolgens beschikbaar voor bijvoorbeeld starters. Appellant geeft aan dat het merendeel van de doelgroepen ouderen en starters over onvoldoende financiële mogelijkheden beschikken. Maar het moge duidelijk zijn, dat beperkte financiële mogelijkheden ook een beletsel zullen zijn om een nieuwbouwwoning te kopen, zeker gelet op de gestegen bouwkosten. Zoals hiervoor vermeld zijn er ook plannen/ideeën voor de realisatie van appartementen en tiny houses, bestaat de mogelijkheid om woningen te splitsen conform gemeentelijke beleid (minimaal 65 m2 bvo) en bevinden zich ca. 80 betaalbare rij- en hoekwoningen in Mantgum.

h. Politieke standpunten

Appellant geeft een weergave van de politieke standpunten van de diverse politieke partijen.

Reactie:

Wij nemen hier kennis van. Dit is niet een inhoudelijk bezwaar tegen het woningbouwplan.

i. Beleidsnota's

Het CPO-plan wordt gezien als een uitbreidingslocatie. Dit betekent groei. Het dorp Mantgum is in het Woonbeleid van de gemeente Leeuwarden niet aangewezen als groeikern. Voor Mantgum zal er dus kritischer naar inbreidingslocaties moeten worden gekeken. En niet door simpelweg het CPO-plan te 'plakken' op een inbreidingslocatie maar juist kritisch naar alternatieven te kijken.

Reactie:

In het bestemmingsplan is al aangegeven, dat de gemeente op grond van het gemeentelijke woonbeleid ruimte wil bieden voor woningbouw bij dorpen, mits qua schaal en aard passend. Dit plan, voor maximaal 12 woningen, landschappelijk goed ingepast, voldoet aan deze eisen. De provincie is ook akkoord met deze uitbreidingslocatie.

- j. Economische haalbaarheid (financiële uitvoerbaarheid) Bestemmingsplan CPO Mantgum en grondprijs.

In de reactienota wordt aangegeven dat de grondprijs niet relevant is voor de planologische procedure. Dit is niet juist. De grondprijs betreft een privaatrechtelijk aspect maar heeft wel degelijk invloed op de economische haalbaarheid c.q. financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zonder economische haalbaarheid zal het beleidsplan (financieel) niet realiseerbaar/uitvoerbaar zijn. En mag deze niet worden vastgesteld door uw raad. In de reactienota wordt aangegeven dat de grond door een onafhankelijke taxateur is getaxeerd. Appellant is van opvatting dat deze taxatie niet deugdelijk is en dat de grondprijs aanpassing behoeft. Op basis van de Wet Markt en Overheid dient de gemeente de grondprijs te indexeren. Zeker in deze tijd, waarin bouw, huizen- en grondprijzen de pan uitrijzen. Een grondprijs, welke in 2019 is vastgesteld, is niet meer van deze tijd.

Reactie:

Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de reactie 2, onder i.

- k. Didam Arrest en realiseerbaarheid bestemmingsplan.

Behalve de grondprijs is ook het Didam arrest van de Hoge Raad, 26 november 2021, van belang. Het door de gemeente te verkopen perceel is alleen aan de rechtspersoon Vereniging CPO Mantgum gegund. Volgens de Hoge Raad is dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Als de gemeente eigendommen wil verkopen (in dit geval grond), dan moet de gemeente gegadigden een eerlijke kans geven om mee te dingen naar de aankoop. Dit is ook het geval indien te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In Mantgum zijn er meerdere gegadigden. Zo heeft o.a. de huidige pachter schriftelijk laten weten het perceel te willen kopen.

Reactie:

Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar reactie 2, onder j.

5. Provincie Fryslân.

De provincie is van opvatting dat in onvoldoende mate is tegemoetgekomen aan de overlegreactie in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan wat betreft het aspect 'Ruimtelijke kwaliteit/landschap'.

Reactie:

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie is van opvatting dat in onvoldoende mate duidelijk is gemaakt wat de invloed is van de nieuwbouw op het aanzicht op het dorp en op de kerk. In de toelichting van het bestemmingsplan was hier wel aandacht aan besteed, maar in de ogen van de provincie onvoldoende, zeker wat betreft het zicht vanaf de Hegedyk, ten oosten van het plangebied. Door middel van nieuwe visualisaties is dit nog beter inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw op geen enkele wijze het zicht op de kerk verstoort. Vanaf de Hegedyk verandert het aanzicht op het dorp uiteraard wel. Dit gebeurt echter op een ingetogen en passende wijze. Binnen het plan wordt ruimte geboden voor woningen in maximaal één bouwlaag met kap. Verder worden de woningen op grond van het beeldkwaliteitsplan gebouwd in gedekte en aarde kleuren, goed passend in het landschap. Bovendien worden er aan de randen nog knot- en struikwilgen aangeplant. Het aanzicht vanaf de Hegedyk op het dorp verandert, maar verslechtert niet. De uitleg en de visualisaties zijn met de provincie gedeeld en de provincie kan zich hierin vinden. De toelichting in het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

6. Bout Advocaten namens bewoners van It Bosk in Mantgum.

- a. Het voorgenomen besluit past niet binnen de Dorpsvisie van het Dorpsmienskip Mantgum, nu er in Mantgum behoefte is aan seniorenwoningen en starterswoningen. In de reactienota inspraak is aangegeven dat de woningen wel geschikt zijn voor ouderen, gelet op het feit dat er twee ouderen echtparen zich hebben ingeschreven en de woning op de begane grond zal bouwen. Echter blijkt hieruit niet wat de leeftijd en gezondheidsstatus van deze ouderen betreft.

Reactie:

Bij zienswijze 4, onder f. hebben wij reeds aangegeven dat het plan niet strijdig is met de Dorpsvisie. In het CPO-project participeren vier wat oudere huishoudens, nl. van 82 en 75 jaar, van 73 en 63 jaar, van 64 jaar en van 55 en 63 jaar. Deze deelnemers willen een badkamer en slaapkamer op de begane grond.

- b. Het feit dat ook een principeverzoek bij uw gemeente is ingediend voor de realisatie van seniorenappartementen in Mantgum, waarop uw gemeente positief heeft gereageerd, leidt niet tot een ander oordeel. Het verzoek is immers nog niet nader uitgewerkt, dan wel definitief over beslist. Daarnaast is in Mantgum een perceel dat al een woonbestemming heeft met planologische mogelijkheden voor 6 woningen. Ook voor dit perceel is tot op heden geen plan uitgewerkt, zodat niet kan worden gesteld dat het plan voor de realisatie van de 12 woningen, voldoet aan de Dorpsvisie. De behoefte aan senioren- en starterswoningen is er immers nog steeds, nu over de hierboven genoemde plannen nog niet definitief is besloten.

Reactie:

Bij zienswijzen 4 onder c. en f. hebben wij reeds aangegeven dat er ook woningbouwplannen/ideeën zijn voor de doelgroepen ouderen en starters en dat er meer mogelijkheden in het dorp zijn voor deze doelgroepen, o.a. door het splitsen van woningen. Door binnen het CPO-plan ruimte te bieden voor vrijstaande en 2-1 kapwoningen, worden alle doelgroepen bediend.

- c. Volgens de gemeente is in het dorp geen andere inbreidingslocatie voorhanden waar het CPO-project kan plaatsvinden. Dat is onjuist. De locatie aan de Seerp van Galemawei heeft wel degelijk die potentie, is niet groen en is voor een aantal huizen wel degelijk groot genoeg.

Reactie:

De locatie aan de Seerp van Galemawei is niet groot genoeg voor het CPO-plan. Bovendien wordt voor deze locatie reeds gewerkt aan een plan voor appartementen voor de doelgroep senioren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van appellant voor de bouw voor de doelgroep senioren.

- d. Gelet op het voorstaande wordt met het voorgenomen besluit in strijd gehandeld met de, democratisch en in goed overleg met uw gemeente, vastgestelde Dorpsvisie van het Doarpsmienskip. De gemeente heeft op die manier afstand gedaan van het dorpsbeleid, waarin het dorpsbelang is gecodificeerd, zonder nadere motivering hieromtrent. Gelet daarop kan ook worden gesteld dat in strijd is gehandeld met het motiveringsbeginsel ex artikel 3:46 Awb.

Reactie:

Aangezien het plan in overeenstemming is met de Dorpsvisie, wordt geen afstand gedaan van het dorpsbeleid en is er ook geen sprake van strijd met het motiveringsbeginsel. In veel van de 45 positieve zienswijzen wordt betoogd dat het plan goed is voor het dorp, landschappelijk goed is ingepast en dat het proces zorgvuldig is doorlopen.

- e. Appellant is van opvatting dat de keuze voor de bouw van vrijstaande en 2-1-kap woningen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het college heeft alleen de belangen behartigd van het CPO en er is bijna geen inspraak geweest van de omwonenden. Op die manier is op geen enkele wijze rekening gehouden met de belangen van de inwoners van Mantgum. Er is in strijd gehandeld met de Dorpsvisie en de belangen van de inwoners van Mantgum zijn niet in voldoende mate betrokken, zodat er strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

Reactie:

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk voorgeschreven procedure met de mogelijkheid om inspraakreacties en zienswijzen in te dienen. Aanvullend hierop heeft de CPO-groep ook uitgebreid met het dorp gecommuniceerd door middel van o.a. twee informatiebijeenkomsten, folders en een eigen website. Het grote aantal positieve zienswijzen (45 stuks) doet vermoeden dat het plan in voldoende mate rekening houdt met de belangen van de inwoners van Mantgum. Tijdens de algemene ledenvergadering van de Doarpsmienskip op 29 september 2021 is door de overgrote meerderheid van Mantgumers ingestemd met de ondersteuningsverklaring van het bestuur van de Doarpsmienskip voor het plan.

- f. Nu de aangedragen alternatieven door de inwoners van Mantgum niet op haalbaarheid zijn onderzocht, is gehandeld in strijd gehandeld met het motiveringsbeginsel. Uit een uitspraak van 20 mei 2020 blijkt dat de Afdeling de beoordeling door gemeentebesturen van aangedragen alternatieven indringend toetst. In die zaak was door omwonenden een alternatief aangedragen voor een Integraal Kind Centrum (IKC). Dit alternatief was gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de voorkeursvariant van het gemeentebestuur, maar de raad had dit alternatief niet beschouwd.

Reactie:

Er is nimmer een formeel verzoek/plan ingediend bij de gemeente voor een andersoortige invulling. Er is ook nooit contact met de gemeente geweest over het mogelijk aankopen van de locatie, laat staan dat er onderhandelingen zijn geweest over de aankoop van het terrein. Aangezien de gemeente deze locatie beschouwd als een locatie voor woningbouw, is het voor de gemeente geen optie om het perceel te verkopen ten behoeve van een IKC.

- g. Er kan worden gesteld dat bij het nemen van het voorgenomen besluit de hoorplicht van artikel 4:7 Awb is geschonden. De inwoners van het dorp hebben op geen enkele wijze mee kunnen denken over de locaties en alternatieve plannen. Tijdens de informatieavond over het CPO-project is geen mogelijkheid geboden te discussiëren over de locatie, de soort woningen, alsmede de inrichting van het gebied. Het dorp is pas achteraf geconfronteerd met de plannen die op dat moment al in een vergevorderd stadium waren. Volgens cliënten hebben uw Raad, makelaars, de potentiële kopers, projectontwikkelaars en bouwbedrijven (doorgaans lid van het CPO) belang bij het bouwen van veel woningen, omdat er sprake is van een verdienmodel. Het gaat in dat geval vooral om het hogere segment omdat dat meer geld zou opleveren. Nu de Raad in samenspraak met het CPO het voorgenomen besluit heeft genomen, wordt er schijn gewekt dat deze bevoegdheid is uitgevoerd met het oog op dit verdienmodel alsmede omdat er persoonlijke belangen bij het besluit betrokken zijn. De leden van de CPO zijn immers doorgaans potentiële kopers en projectontwikkelaars. Gelet daarop is in dit geval ook in strijd gehandeld met het verbod van détournement de pouvoir ex artikel 3:3 Awb alsmede het verbod van vooringenomenheid ex artikel 2:4 Awb.

Reactie:

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals wettelijk voorgeschreven. Daarbij ligt het voorontwerpbestemmingsplan ter visie in het kader van de inspraak en het ontwerpbestemmingsplan ter visie voor het indienen van zienswijzen. Zoals hiervoor vermeld heeft de CPO-groep het plan uitgebreid met het dorp gecommuniceerd. In veel ingediende positieve zienswijzen is vermeld dat het proces goed en transparant is doorlopen. Er is sprake van een bescheiden woningbouwplan met 12 woningen en veel groen. Van een verdienmodel is geen sprake. De leden van de CPO-groep zijn toekomstige bewoners en geen projectontwikkelaars.

- h. Het plan is in strijd met provinciaal beleid. Dit heeft o.a. betrekking op het toestaan van bebouwing naast de terp en de verstoring van het zicht en de relatie terp-nederzettings-structuur-open landschap. Indien de locatie van het voorgenomen besluit natuurlijk groen blijft dan wel wordt ingericht voor meerdere kleinere en lagere woningen (voor starters en senioren) zullen worden gesitueerd, is hiervan geen sprake. Er is door het College ogenschijnlijk geen verder onderzoek gedaan naar het zicht op de dorpskern en terp vanaf de omliggende wegen, wat duidt op strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 Awb.
- De knotwilgen en het riet die aan de rand van de woningen zullen komen, zouden moeten zorgen voor een nieuwe groene rand. Het beeld van het dorp zal echter gedomineerd worden door de grote en hoge nieuwbouwwoningen. Deze woningen passen ook niet in de bestaande omgeving van Mantgum, met in het bijzonder bij het open landschap van de Greidhoeke. Het zicht op Mantgum zal volgens cliënten op deze manier rommelig worden en ingrijpend veranderen. Daarnaast zullen de vaarten in het plangebied minimaal 10 meter breed worden. Dit is in grote mate afwijkend van de sloten hoe deze nu zijn, te weten maximaal 1,5 à 2 meter breed zijn. Ook in die zin zal het reliëf en het gebied niet in stand worden gehouden.
- Ook is het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening Romte Fryslan. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.
- Noch blijkt uit het voorgenomen besluit dan wel de toelichting en bijlagen waarom de nieuwbouwwoningen redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Reactie:

Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid. Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de reactie bij zienswijze 5. De provincie is met de gemeente van opvatting dat dit plan, qua maat en schaal, niet elders in het dorp gerealiseerd kan worden. Anders dan appellant beweert, is er geen sprake van natuurlijk groen, maar van een agrarisch perceel. De opmerking dat de vaarten in het plangebied minimaal 10 meter breed worden is overigens onjuist. Blijkens de dwarsdoorsnedes van de bijlage bij watervergunning wordt de watergang zuid 4 meter breed, de watergang noord 8 meter breed en de watergang oost ongeveer 4 meter breed.

- i. Ook de gemeente Leeuwarden staat kritisch tegenover bouwen buiten bebouwd gebied gegeven haar ontwerp-omgevingsvisie. Blijkens de ontwerp-omgevingsvisie is het uitgangspunt onder meer het benutten van de kracht van de verbondenheid van de mensen in de kleinere dorpen en de eigen identiteit, de leefbaarheid en bereikbaarheid van de dorpskernen behouden. Echter strookt dit niet met het feit dat de Raad, zoals onder 1 reeds uiteengezet, in strijd het gehandeld met de dorpsvisie, waarin het dorpsbelang is neergelegd. Uw Raad heeft op die manier op geen enkel wijze gebruik gemaakt van de kracht van de verbondenheid van de mensen, nu u zich in geen enkel geval heeft gehouden aan de dorpsvisie.
- Ook wordt de identiteit van het dorp aangetast door de moderne, grote huizen. Het glooiende reliëf zal niet in stand worden gehouden, het zicht op de terp en de dorpskern zal aanzienlijk worden beperkt en het aangezicht van het dorp zal worden veranderd door de omvang van de woningen en de daaromheen geplaatste wilgen.

Reactie:

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie. Dit is een algemene visie op hoofdlijnen met ambities en ideeën. Hiervoor is al aangegeven dat het plan niet in strijd is met de Dorpsvisie en dat het plan tot stand is gekomen na uitgebreid overleg met het dorp. Er zijn dan ook zeer veel positieve zienswijzen ingediend. Tijdens een Algemene Ledenvergadering van de Doarpsmienskip op 29 september 2021 is door de overgrote meerderheid van de Mantgumers ingestemd met de ondersteuningsverklaring van het bestuur van de Doarpsmienskip voor het plan. Conform de omgevingsvisie wordt hiermee de verbondenheid aangetoond van de bewoners uit Mantgum met dit plan.

Voorts is er sprake van een kleinschalig plan, landschappelijk goed ingepast, voorzien van veel groen en een groene omranding. Dit past volledig binnen de omgevingsvisie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast/aangevuld door in de toelichting van het bestemmingsplan te onderbouwen dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de omgevingsvisie.

- j. Voorts is het voorgenomen besluit niet in overeenstemming met het afwegingskader van de Gemeente Leeuwarden waarin uitdrukkelijk staat vermeld: “We verlenen in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied” (Afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden 2016).

Reactie:

In het bestemmingsplan is al aangegeven, dat de gemeente op grond van het gemeentelijke woonbeleid (Afwegingskader Gemeente Leeuwarden) ruimte wil bieden voor woningbouw bij dorpen, mits dit qua aard en schaal passend is. Dit plan, voor maximaal 12 woningen, landschappelijk goed ingepast, voldoet aan deze eisen en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid. Verder staat in het gemeentelijke woonbeleid dat wij graag meewerken aan bijzondere woonvormen en bijzondere manier van ontwikkeling, zoals een CPO.

- k. Om de bestemming agrarisch naar woonbestemming te kunnen omzetten dient door uw Raad met diverse instanties zoals de provincie en het Wetterskip overleg te worden gevoerd. Op basis van deze procedure wordt een zorgvuldige afweging gemaakt: beleidsmatig, ruimtelijk en politiek. Het is uiteindelijk aan uw Raad om te besluiten of de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. In het voorstaande is reeds betoogd waarom het voorgenomen besluit in strijd is met de Dorpsvisie, Structuurvisie, Afwegingskader, Omgevingsvisie en de Verordening. Gelet daarop zou kunnen worden gesteld dat het voorgenomen besluit, dat wil zeggen de beoogde ontwikkeling, planologisch niet aanvaardbaar is. De ontwikkeling sluit in beleidsmatig en ruimtelijk opzicht op geen enkele wijze aan bij oude dorpskern en historisch karakter van Mantgum.

Reactie:

Hiervoor is al betoogd dat het plan in overeenstemming is met de Dorpsvisie, de Structuurvisie, het Afwegingskader woningbouw en de omgevingsvisie. Voorts vindt overleg plaats en is goedkeuring nodig van het Wetterskip en de provincie. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

- l. Daarenboven is volgens cliënten het voorgenomen besluit in strijd met de belangen van de boer die thans de gronden pacht. De boer zal immers zijn bedrijfsvoering dienen aan te passen. Hierover wordt echter geen woord aan gewijd in de stukken van het CPO. Evenmin is onderzocht hoe de boer bij zijn gronden komt, nu er een vaarwatergang van minimaal 10 meter breed is beoogd. Daarnaast is niet nader onderzocht wat de effecten zijn van de verbrede watergang. Wat is immers de consequentie voor de aanliggende percelen, met in het bijzonder de consequenties voor de waterhuishouding en de walkanten.

Reactie:

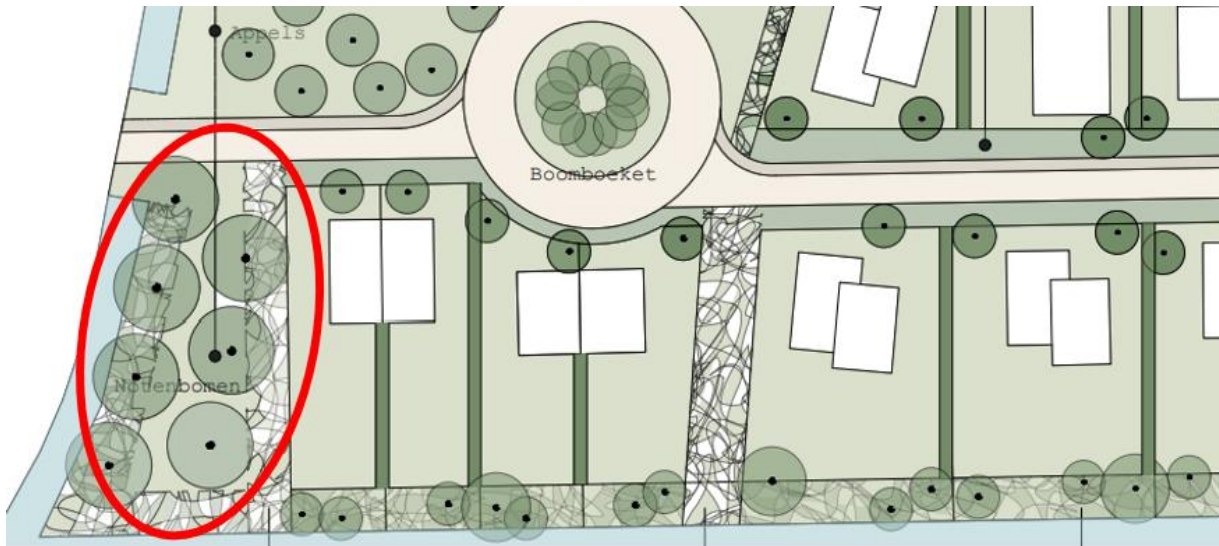
Dit is geen bezwaar van appellant, maar mogelijk een bezwaar van de boer. Wij zijn in gesprek met deze boer en wij hopen overeenstemming te bereiken over de afkoop van de pacht. De waterhuishoudkundige gevolgen van de verbrede watergang zijn besproken en geaccordeerd door het Wetterskip Fryslân.

- m. Inbreuk privacy

Cliënten zijn van mening dat door de afwijkende bouw van de woningen een inbreuk op hun privacy zal worden gemaakt. Doordat de woningen (met name de twee-onder-een-kapwoningen) in horizontale lijn zullen worden gebouwd met de achtertuinten op het zuiden en gericht naar cliënten, zullen de ramen van de woningen gericht zijn naar de woning van cliënten, waardoor er inkijk zal bestaan in de woning en tuin van cliënten.

Reactie:

Anders dan appellant beweert, zijn de nieuwbouwwoningen noord-zuid georiënteerd en daardoor hebben deze woningen geen direct zicht op de westelijk gelegen woning en tuin van appellant. Voorts bevindt de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning zich op ruim 100 meter van de woning appellant en zullen er tussen de nieuwbouw en de woning van appellant conform het groenplan bomen worden aangeplant, zie onder. Vanwege deze ruime afstand en de aanplant van bomen en groen, is er niet of nauwelijks sprake van aantasting van de privacy.



n. Economische) uitvoerbaarheid

In afwijking van het Didam arrest (noot ECLI:NL:HR:2021:1778) is de grond een op een gegund aan het CPO en is de verkoop van de grond niet openbaar voor eenieder toegankelijk gemaakt. Ten onrechte is door de gemeente niet getoetst of er andere belangstellenden waren. Onder meer de huidige pachter heeft voorkeur voor koop aangegeven. De gehanteerde grondprijs van € 20,- is niet gebaseerd op het grondbeleid van de gemeente met prijzen voor bouwgrond van € 65 tot € 70,- per m² en niet marktconform. De grondexploitatiekosten zijn met inachtneming van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) daarmee onvoldoende verzekerd.

Reactie:

Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 2, onder j.

o. Overige aspecten

De waterparagraaf is onvoldoende afgewogen en gemotiveerd. Cliënten zijn direct aanwonend aan het plangebied en de watergang – sloot – staat in directe verbinding. Over deze situatie is niets bekend, afgewogen, noch is er een compensatie beschreven om mogelijke wateroverlast tegen te gaan.

Reactie:

Het bestemmingsplan is uitgebreid besproken met het Wetterskip Fryslan. De toename van de verharding en bebouwing wordt gecompenseerd door het graven van een nieuwe sloot en het verbreden van een bestaande sloot. Het Wetterskip Fryslân is akkoord met de waterparagraaf en heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

p. De reactie over de brandveiligheid naar aanleiding van de inspraak is onjuist en onbegrijpelijk. Een advies/deskundige notitie van de Brandweer ontbreekt. Het ontwerp is onvoldoende zorgvuldig afgewogen en onjuist en onvoldoende gemotiveerd.

Reactie:

Het bestemmingsplan is uitgebreid besproken met de Brandweer Fryslân. De Brandweer Fryslân is akkoord met het bestemmingsplan en heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

7. Een bewoner van de Fearhûshoeke in Mantgum.

- a. Het CPO-plan voorziet niet in de dringende behoefte aan kleine seniorenwoningen. De geschetste doorstroom biedt geen uitkomst omdat de huizen die de "CPO-ers" in Mantgum achterlaten veel te groot zijn. De mogelijke nieuwbouw aan de Seerp van Galemawei betreft appartementen in het hogere segment en is daarmee ook geen optie voor mij, noch voor veel andere oudere Mantgumers (die bij voorkeur een goedkopere (huur)woning willen). Dit benadrukt nog eens de behoefte aan kleine, eenpersoonswoningen. Een bijkomend nadeel is dat door het gebrek aan voldoende seniorenwoningen de woningmarkt stagneert en de doorstroom stopt. Immers, oudere Mantgumers blijven (te) lang in hun (te) grote woning wonen.

Reactie:

Hiervoor hebben wij al aangegeven dat er diverse woningbouwplannen zijn in Mantgum, ook voor senioren. Bij de CPO-groep hebben zich geen mensen gemeld met de wens voor kleine eenpersoonswoningen.

- b. Ik ben tegen het plan omdat dan wéér een mooi Fries dorp ontsierd wordt door nieuwbouw. Om verrommeling te voorkomen heeft de gemeente Leeuwarden groeikernen aangewezen. Mantgum is geen groeikern. Ook blijkt het Collegeprogramma van uw gemeente worden water, natuur en open ruimte gekoesterd. Het streven is dat het bebouwde gebied vrijwel niet toeneemt en in stad en dorpen weinig sprake meer zal zijn van verrommeling. In het recent gepubliceerde "Ontwerp Beleidskader Wonen in Dorpen" wordt het uitgangspunt gehanteerd dat woningbouw plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied. De gemeente Leeuwarden zegt dat de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling vereist dat we voor nieuwbouw eerst kijken naar ruimte in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat alleen wanneer dringende maatschappelijke overwegingen dit noodzakelijk maken, mag worden afgeweken van dit kader.

Reactie:

De gemeentelijke woningbouwopgave is groot en in dat kader wil de gemeente onder voorwaarden ruimte bieden voor woningbouw bij dorpen zoals Mantgum. Er is sprake van een kleinschalig initiatief, met een beperkt aantal woningen, landschappelijk goed ingepast, met een aanzienlijk oppervlak aan groen. Appellant verwijst naar het Collegeprogramma, waarin onder andere wordt gesproken over het koesteren van de natuur. Er is echter geen sprake van het bebouwen van een natuurgebied, maar van een agrarisch perceel. Dit initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Het plan is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Dit onderzoek is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Blijkens dit onderzoek wordt voldaan aan de uitgangspunten voor de ladder van duurzame verstedelijking. Ook de provincie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan alle vereisten voldoet.

- c. Ik ben tegen het plan omdat alternatieven voor het CPO-plan, zonder bovengenoemde bezwaren, niet serieus zijn overwogen. Noch door het CPO, noch door de gemeente.
 - a. Tiny houses (plan van Ids Terpstra)
 - b. Plan van Nynke-Rixt Jukema voor "Krasse Knarren Mantgum" (hofjeswoningen) in Mantgum.
 - c. Bovendien is het CPO bij ontwikkeling van hun plannen nooit het gesprek aangegaan met het dorp over wat, waar en voor wie in het dorp gebouwd zou moeten worden.

Reactie:

Er zijn inderdaad ideeën over het realiseren van tiny houses, maar dit plan is op dit moment nog onvoldoende concreet. Ons zijn geen plannen bekend van mw. Jukema voor hofjeswoningen. Er is hiervoor in ieder geval geen formele aanvraag of principe-verzoek bij de gemeente ingediend. Hiervoor is al aangegeven dat de CPO-groep uitgebreid met en in het dorp over het plan heeft gecommuniceerd door middel van o.a. nieuwsbrieven, informatieavonden en een eigen website.

8. Bewoners van de Hegedyk in Mantgum.

- a. De plannen zijn in strijd met onze dorpsvisie waarin staat beschreven hoe we als inwoners van Mantgum naar de toekomst van ons dorp kijken. Ook gaat het om een evenwichtige opbouw in leeftijdsgroepen. En behoud van de agrarische leefomgeving.

Reactie:

Voor de reactie hierop verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 4, onder f.
Appellant woont overigens op ca. 280 meter van de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning.

- b. Wij zijn als direct omwonenden niet betrokken bij de plannen van het CPO. Het CPO is bij de ontwikkeling van hun plannen niet het gesprek aangegaan met het dorp over wat, waar en voor wie in het dorp gebouwd zou moeten worden. Er was opeens een plan. We zijn, net als andere inwoners van Mantgum, telkens achteraf geïnformeerd.

Reactie:

Zoals hiervoor vermeld woont appellant op ca. 280 meter van de nieuwbouw.
Voor de reactie hierop verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 4, onder a.

- c. De hele gang van zaken heeft tot tweespalt geleid in het dorp. Mensen die anders denken over wonen in Mantgum, worden als "tegenstanders" weggezet. Een en ander komt de sfeer in het dorp niet ten goede.

Reactie: het plan wordt beoordeeld op inhoudelijke argumenten en niet op de sfeer in het dorp.

9. Een bewoner van De Dobbe in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner vindt het een mooi plan en vindt dat het proces goed is doorlopen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

10. Bewoners uit Oosterend.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoners vinden het een mooi plan, dat goed aansluit op het dorp met een mooi wandelpad door de boomgaard. Deze bewoners participeren in het project. Deze bewoners zijn op leeftijd en willen graag zelfstandig blijven wonen, in een woning met op de begane grond ruimte voor een slaapkamer.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

11. Bewoners van de Swannedrift in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoners vinden het een mooi en groen plan, waarbij de uitstraling van Mantgum blijft behouden. Er is goed ingespeeld op de bezwaren uit het dorp. De nieuwbouw maakt de gewenste doorstroming van de woningmarkt in het dorp mogelijk.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

12. Bewoners van It Hiem in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is goed voor het behoud van voorzieningen in het dorp en de benodigde doorstroming van de woningmarkt. Naast de plannen voor tiny houses en appartementen moet ook de doelgroep voor vrijstaande en 2-1 kap woningen niet worden vergeten. Het is een uniek plan met meerwaarde voor het dorp en qua aard en schaal heel goed past. Ook is het voor het plan veel draagvlak. Tijdens de algemene ledenvergadering van de Doarpsmienskip op 29 september 2021 is door de overgrote meerderheid van Mantgumers ingestemd met de ondersteuningsverklaring van het bestuur van de Doarpsmienskip voor het plan.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

13. Een bewoner van It Hiem in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. De locatie van het plan ligt voor de hand, want in het bestemmingsplan 'Mantgum 2013' is deze locatie al aangeduid als de meest waarschijnlijke uitbreidingslocatie. Ook past het plan in het gemeentelijke woonbeleid, aangezien de gemeente aangeeft mee te willen werken aan bijzondere woonvormen, zoals een collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder is door middel van een enquête aangetoond dat er in het dorp ruime belangstelling bestaat voor vrijstaande woningen en 2-1-kap woningen. Ook is tijdens een Algemene Ledenvergadering van de Doarpsmienskip op 29 september 2021 door de overgrote meerderheid door de Mantgumers ingestemd met de ondersteuningsverklaring van het bestuur van de Doarpsmienskip voor het plan. Het is een plan van onderop en past qua aard en schaal bij het dorp en het landschap. Ook wordt de wandelroute door de boomgaard verbonden met de bestaande looproute(s) om en door het dorp. Hiermee krijgt het plan ook betekenis voor alle Mantgumers. Tenslotte zorgt dit plan voor de benodigde doorstroming van de woningmarkt in het dorp.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

14. Een bewoner van de S. van Galemawei in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. De inwoners van Mantgum zijn altijd goed geïnformeerd over het plan, de locatiekeuze is logisch en het plan voorziet in een behoefte. Verder bevordert het plan de doorstroming op de woningmarkt, komt het plan de leefbaarheid in het dorp ten goede en is de nieuwbouw landschappelijk goed ingepast.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

15. Een bewoner van de Skillaerderdyk in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is een mooi plan en een goed plan voor Mantgum en alle voorzieningen. Het plan is fantastisch voor iedereen in Mantgum. Bovendien wordt het plan breed gedragen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

16. Een bewoner van It Stalt in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner is betrokken bij het CPO-project en heeft een chronisch progressieve aandoening. Met het oog hierop moet er een woning worden gevonden die hiervoor geschikt is. In het CPO-plan kan deze woning, met een slaapkamer en douchevoorziening op de begane grond, worden gerealiseerd. Verder bevat het plan veel groen, bevordert het de doorstroming van de woningmarkt en is het plan goed voor het behoud van de voorzieningen in het dorp.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

17. Een bewoner van It Stalt in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt in het dorp. Het plan is goed ingepast in het dorp en blijkt de enquête in het dorp is er voldoende vraag naar deze woningen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

18. Een bewoner van It Hiem in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is een evenwichtig plan, dat voldoet aan de woningbehoefte, zonder dat het karakteristieke aanzicht van het dorp wordt aangetast. Dit is een goede aanvulling op het plan voor de appartementen aan de Seerp van Galemawei in Mantgum. Anders dan de tegenstanders van het plan beweren (waarvan een deel een grote woning en een zeer grote kavel bezit) zijn de kavels ongeveer net zo groot als in de plannen Mantgumervaart I en II.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

19. Een bewoner van It Hiem in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan zorgt voor een betere doorstroming van de woningmarkt. De nieuwbouw is goed voor de leefbaarheid van het dorp en het behoud van de voorzieningen. Het dorp is vanaf het begin bij het project betrokken geweest en er is goed gecommuniceerd met en in het dorp. Blijkens de jaarvergadering van de Doarpsmienskip bestaat er zeer veel draagvlak voor het plan. Ook is het plan landschappelijk goed ingepast.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

20. Een bewoner van de Gibbeflecht in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is goed voor de leefbaarheid van het dorp en de instandhouding van de voorzieningen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

21. Een bewoner van de S. v.d. Galemawei in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan past goed in Mantgum en sluit goed aan bij de bestaande bebouwing. Blijkens de enquête is voor deze woningen voldoende belangstelling. Dit plan is goed voor de benodigde doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

22. Een bewoner van De Dobbe in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is een goed doordacht plan. Het plan is nog verbeterd aan de hand van de ingediende inspraakreacties. Het plan is ook nodig in verband met de overspannen woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

23. Een bewoner van de Dokter Fokkewei in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het aanzien van Mantgum wordt verbeterd. Verder komen er woningen in het dorp vrij die mogelijk beschikbaar zijn voor starters. Ook bevindt het plan zich buiten de milieucirkels.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

24. Een bewoner van de Seerp van Galemawei in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is een mooi plan, voor een brede doelgroep. De invlechting van het groen is positief, net als de biodiversiteit.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

25. Een bewoner van de Buorren in Britswert.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is landschappelijk goed ingepast en het zicht op de terp en de kerk blijft in stand. De woningen worden in de vorm van een boerenschuurwoning gebouwd, waarmee het landelijke karakter van Mantgum blijft bestaan. Er is aandacht voor groen en een ommetje. Het plan komt de doorstroming van de woningmarkt ten goede en er is in het dorp veel draagvlak voor het plan.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

26. Een bewoner van De Barte in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner heeft als voorzitter van de Doarpsmienskip Mantgum gewerkt aan de Dorpsvisie 2015 – 2020. Deze visie is tot stand gekomen na uitgebreid overleg met het dorp. In de visie wordt gesproken over ‘renovatie, inbreiding en organische uitbreiding’. Het CPO-plan is hiermee in overeenstemming.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

27. Bewoners van de Seerp van Galemawei in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het plan om het dorp beperkt uit te breiden aan de rand van het dorp wordt ondersteund. Dit is van belang voor het in stand houden van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven. Dit heeft een positieve invloed op de kwaliteit van leven in het dorp. Er is sprake van een gemeenschappelijk belang, ondanks dat een zeer beperkte groep mensen het plan niet steunt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

28. Een bewoner van de P.C. Hoofdstraat in Leeuwarden.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is duurzaam, kleinschalig, groen van opzet, houdt rekening met seniorenwoningen en een verrijking van het dorp(sleven).

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

29. Een bewoner van de P.C. Hoofdstraat in Leeuwarden.

Dit is een positieve zienswijze. Het is positief dat in het plan vier seniorenwoningen zijn gepland. Verder is het een groen en duurzaam plan, kleinschalig en passend in de bestaande structuur.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

30. Een bewoner van de Gibbeflecht in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is een goed plan, met veel openbaar groen. Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor het dorp. Er ontstaat een nieuwe groene dorpsrand. Het is onbegrijpelijk dat sinds 2010 er geen uitbreiding van Mantgum heeft plaatsgevonden o.a. vanwege het behoud van het voorzieningenniveau. Tijdens de algemene ledenvergadering van de Doarpsmienskip Mantgum is door alle 175 aanwezigen ingestemd met het ondersteunen van het CPO-plan door de Doarpsmienskip.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

31. Een bewoner van It Hiem in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het plan zorgt voor een goede doorstroming van de woningmarkt waardoor starters meer kans krijgen op een huis. Ook schaadt de nieuwbouw het dorpsaanzicht niet.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

32. Een bewoner van de His van de Botnialeane in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een goed plan dat prima in het aanzicht van Mantgum past. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt in het dorp. Er zijn ook al plannen voor tiny houses en appartementen in het dorp. Het is opvallend dat er bewoners tegen de plannen zijn, die op grote afstand tot de nieuwbouw wonen en niet direct belanghebbend zijn. Dit doet vermoeden dat deze 'geronseld' zijn door tegenstanders van het plan. Het plan is juist gunstig gesitueerd, tegen het sportveld en de tennisbanen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

33. Een bewoner van de Skuorrereed in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een mooi initiatief, dat het dorp zal verfraaien en zal doen groeien met een groep jonge, enthousiaste mensen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

34. Een bewoner van de Skuorrereed in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt en voor het behoud van de voorzieningen in het dorp. Voor het CPO-plan bestaat veel draagvlak. De tegenstanders (Mooi Mantgum) werkt ontwikkelingen in het dorp tegen, maar komt niet zelf met plannen om hun doelstellingen te bereiken. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid en de mienskip.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

35. Bewoners van de Skuorrereed in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een goed doordacht plan, dat rekening houdt met het aanzien van Mantgum. Er blijft ruim zicht op de kerk. Ook bevindt de bouwlocatie zich op de meest logische plek. Ook is het plan goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

36. Een bewoner van de Swannedrift in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner participeert in het CPO-project. Het plan zorgt voor doorstroming van de woningmarkt en is belangrijk voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Ook is het plan van belang in verband met het woningtekort. Blijkens de enquête is er veel belangstelling voor de beoogde woningen. Tijdens de jaarvergadering van de Doarpsmienskip Mantgum werd duidelijk dat er zeer veel draagvlak bestaat voor het plan.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

37. Een bewoner van De Dobbe in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Het is mooi dat het plan voor en door Mantgumers is gemaakt. Het is een prachtig, duurzaam en groen plan, waar mensen van alle leeftijden kunnen wonen. Het dorp is tijdens het hele proces steeds goed geïnformeerd. Blijkens de enquête bestaat er veel belangstelling voor de beoogde woningen. Ook tijdens de jaarvergadering van de Doarpsmienskip Mantgum werd duidelijk dat er zeer veel draagvlak bestaat voor het plan. Deze bewoner participeert in het project en woont thans in een appartement in Mantgum. Dit appartement komt straks beschikbaar en is bereikbaar voor starters. Het plan is dus goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

38. Bewoners van de Gibbeflecht in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner participeert in het project. Als het project doorgaat dan komt in het dorp de eigen 2-1-kap woning beschikbaar hetgeen goed is voor de doorstroming van de woningmarkt. Het plan is in overeenstemming met de kaders van de provincie Fryslân en de gemeente Leeuwarden en sluit aan het bij DNA van Mantgum. Gelet op de grote belangstelling, voorziet het plan in een behoefte.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

39. Bewoners van It Hiem in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het dorp zit al 17 jaar op slot. Het dorp is steeds goed op de hoogte gehouden en blijkens de jaarvergadering van de Doarpsmienskip Mantgum is er veel draagvlak voor het plan. Ook is het plan goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

40. Een bewoner van It Hiem in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een gevarieerd plan, met kavels en woningen die niet disproportioneel zijn, zoals de tegenstanders beweren. De locatie is ver verwijderd van de terp, bevat veel groen en tast het dorpsaanzicht en het landschap niet aan. Het plan is ook goed in verband met de woningnood.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

41. Een bewoner van de Swannedrift in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een mooi plan, waarbij rekening is gehouden met de omgeving, met veel groen en natuurlijke kleuren. Het zijn huizen voor alle leeftijden. Het plan is ook goed voor de doorstroming van de woningmarkt in het dorp. Gelukkig zijn er ook plannen voor tiny houses en appartementen in het dorp.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

42. Een bewoner van de Ponge in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is goed om op deze locatie woningen te bouwen. Dit is goed voor de doorstroming van de woningmarkt. Ook is het plan nodig om de middenstand en de verenigingen in stand te houden. Het ontwerp ziet er prima uit.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

43. Bewoners van Middelsee in Wiuwert

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoners participeren in het CPO-project en hebben dus de wens om naar Mantgum te verhuizen. Het bestaande woningaanbod is historisch laag. Er is een goede verhouding tussen de nieuwbouw en het groen, met bijvoorbeeld een boomgaard die in eigendom en beheer komt van de VVE. Het CPO heeft geen winstoogmerk en het plan is transparant verlopen, met goede communicatie met het dorp. Het plan wordt landschappelijk goed ingepast, om verrommeling van het landschap te voorkomen. Er komt een mix van jong en oud te wonen. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt en het in stand houden van de voorzieningen. Het CPO-plan is een goede impuls voor het dorp.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

44. Een bewoner van de Dokter Fokkewei in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Mantgum heeft enige tijd stilgestaan en is toe aan vernieuwing. Het plan voorziet in prachtige woningen die op deze plek goed passen. Er is ook voldoende vraag naar deze woningen. Het plan is goed ingepast in de omgeving, met veel aandacht voor water en groen. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt. Het is ook goed dat er plannen zijn voor seniorenwoningen en tiny houses.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

45. Een bewoner van de Golle in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een plan door en voor de inwoners van Mantgum. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt; Mantgum zit al jaren op slot. Het plan is landschappelijk goed ingepast.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

46. Een bewoner van de Dobbe in Mantgum.

Dit is een positieve zienswijze. Mantgum zit al jaren op slot en de woningbehoefte is groot. Dit plan zorgt voor doorstroming van de woningmarkt in Mantgum. Het is een plan vanuit de mienskip. Het plan is landschappelijk goed ingepast, met groen in de wijk en langs de dorpsrand. Ook de combinatie van stenen en houten gevels zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Het is wel spijtig dat het water niet bevaarbaar is.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

47. Een zienswijze zonder adresgegevens.

Dit is een positieve zienswijze. Gelet op het woningtekort is het belangrijk dat er huizen worden gebouwd. Het CPO-plan is een prachtig plan. De woningbouw is belangrijk voor de voorzieningen in het dorp en het bevordert ook de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

48. Een bewoner van de Kinsck van Roptawei in Weidum

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner participeert in het CPO-plan. Het plan is goed gecommuniceerd met en in het dorp. De woningbouw zorgt voor de benodigde doorstroming van de woningmarkt. Ook is de nieuwbouw van belang voor het in stand houden van de scholen, sportverenigingen en andere sociale voorzieningen. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen, rekening houdend met voldoende groen en het aanzicht van het dorp. De locatie is gunstig, naast de tennisbaan/sportveld. De dichtstbijzijnde woning staat op ruime afstand.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

49. Een bewoner van De Greft in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is een prachtig plan. Het is voor het dorp belangrijk om te blijven groeien in verband met het in stand houden van de voorzieningen. Het plan is ook goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

50. Een bewoner van De Greft in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Het is van belang dat er woningen gebouwd worden in verband met het woningtekort. Ook is de woningbouw van belang om de voorzieningen in stand te houden. Het plan is ook goed voor de doorstroming van de woningmarkt.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

51. Een bewoner van de Kinsck van Roptawei in Weidum

Dit is een positieve zienswijze. Deze bewoner participeert in het CPO-project. Het plan voorziet in een behoefte binnen de regio, voor de lokale bevolking. Het CPO-plan is een mooi voorbeeld om bewoners van alle leeftijden een woonkans te bieden in de eigen regio. Het plan is goed voor de doorstroming van de woningmarkt. Tenslotte is het een mooi plan, met veel groen en water.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

52. Een bewoner van De Greft in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. Woningbouw is nodig vanwege het woningtekort. Het plan is ook goed voor de doorstroming van de woningmarkt. Tenslotte is de woningbouw van belang om de voorzieningen in het dorp in stand te houden.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

53. Een bewoner van Hoxwier in Mantgum

Dit is een positieve zienswijze. De plattegrond en silhouet van Mantgum wordt mooier. De Wjukken komt meer in het dorp te liggen.

Reactie:

Wij nemen kennis van deze positieve zienswijze.

Resumerend:

Nagenoeg alle kritische zienswijzen hebben betrekking op beleidstukken, de dorpsvisie en regelgeving, zonder dat daarbij wordt onderbouwd wat nu feitelijk de inhoudelijke bezwaren zijn van appellanten. Daarbij is het relevant of er wel of geen belangen worden aangetast. Gelet op de aard en omvang van de nieuwbouw, in combinatie met de situering van de nieuwbouw en de afstand tot de belendingen, worden belangen niet (onevenredig) geschaad. Het plan voldoet aan de vereisten van goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen reden om naar aanleiding van de zienswijzen goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. De zienswijzen leiden wel tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben de volgende wijzigingen tot gevolg:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de omgevingsvisie;
- In de toelichting van het bestemmingsplan zal de invloed van de nieuwbouw op het aanzicht op het dorp en de dorpskerk nader worden onderbouwd.
- Aan het bestemmingsplan is de aeries-berekening toegevoegd, die doorgerekend is met de Aeries Calculator die in 2022 beschikbaar is gekomen.