

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Langezwaag, 3 maart 2022



Betreft: Zienswijze met betrekking tot bestemmingsplan Langezwaag-Noord, voorontwerp, plannummer NL.IMRO.0086.08BPLangezwaagNrd-0101.

Geacht college,

Hierbij maak ik namens de bewoners van een deel van de Jister en een deel van het Skoalplein onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de het voorontwerp bestemmingsplan Langezwaag-Noord met het plannummer NL.IMRO.0086.08BPLangezwaagNrd-0101aangaande de aanleg (het bouw-klaar maken) en de uiteindelijke bouw en inrichting en van een nieuwbouwwijk (woonbuurtje) op een deel van de percelen ten noorden van het Skoalplein en ten oosten van de Jister, omvattende delen van de kadastrale percelen 192 en 179, sectie H, gemeentecode LGZ00.

De aanwonenden van de percelen waar dit nieuwbouwplan (Langezwaag-Noord) is beoogd, zijnde een deel van de Jister en Skoalplein, hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen (bijlage 1) bijgevoegd.

Onze zienswijze dan wel punten van bezwaar omvat de volgende onderwerpen:

1. De locatie
2. Het verkeer
3. De inrichting, woningen
4. Ecologie

Onderstaand worden deze onderwerpen toegelicht en vergezeld van een concreet verzoek en, daar waar nodig en of nuttig, is een alternatief aangedragen.

1- De locatie

De keuze voor de locatie voor het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord is vooralsnog niet-geheel niet in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Opsterland 2015-2030: 'De nieuwbouw in de kleine kernen zal vrijwel volledig plaatsvinden binnen de bestaande contouren van het dorp. Daarbij zal het gaan om nieuwbouw op de locatie van een gesloopte woning, of nieuwbouw op anderszins vrijgekomen locaties. Te denken valt aan voormalige slooplocaties, bestaande open plekken in een lintbebouwing, of oude bedrijfspanden'. Bij de presentatie van het voorontwerp Langezwaag-Noord valt niet op te maken dat hieraan wordt voldaan, ook niet daar waar het gaat om de aanmerking van een 'interessante herontwikkelingslocatie'.

Ook aan het uitgangspunt dat 'verdere grootschalige uitbreidingen vooralsnog niet meer aan de orde zijn' wordt niet voldaan. Over het begrip 'grootschalig' kan uiteraard worden gediscussieerd.

16 woningen op een voorraad van 410 woningen kan in deze toch als grootschalig worden aangemerkt.

Het uitgangspunt van de provincie is om zoveel mogelijk weilanden c.q. groengebieden te sparen (zie ook onder 4). Rijksbouwmeester F. Alkema geeft ook duidelijk aan dat prachtige landschappen worden vernageld omdat vooral een economische machine de ruimtelijke beslissingen aanjaagt. Vanuit dit belang, het belang van behoud van het waardevolle open landschap en de nadruk op versterking van het bestaande bebouwd gebied, moet de focus liggen op inbreiding in plaats van nieuwbouw. Dat wordt ook gesteld in het voorontwerp Langezwaag-Noord (H. 3.3.2). Ons inziens is er onvoldoende gekeken naar de opties voor inbreiding in Langezwaag, dan wel dat deze beargumenteerd zijn afgewogen in samenhang met het voorgenomen nieuwbouwplan. Ons inziens is het private economische / financiële belang van de investeerders zwaarder meegewogen dan de toekomstbestendigheid in relatie tot het draagvlak van het gehele dorp Langezwaag als ook en de demografische ontwikkeling van het dorp Langezwaag. Daarbij kan worden gesteld dat, hoewel de investeerders aangeven in het belang van het dorp te handelen, er sprake is van een financieel eigenbelang dat diametraal staat tegenover het brede sociale belang (zie ook punt 3). In die zin kan ook worden afgevraagd of 16 woningen een proportionele bijdrage zullen gaan leveren bij het in stand houden van voorzieningen zoals bijvoorbeeld de school en daadwerkelijk zullen bijdragen aan de levensvatbaarheid van Langezwaag.

In het voorontwerp Langezwaag-Noord (Hoofdstuk 1) wordt gesteld dat 'uitbreiding aan de noordzijde van het dorp al langere tijd een wens is van het dorp en voorziet in een aantoonbare behoefte'. Er blijkt echter uit geen enkel vastgelegd document (ook niet vanuit Plaatselijk Belang) dat er daadwerkelijk de wens is om uit te breiden aan de noordzijde van het dorp. Daarbij wordt ook gesteld dat vanuit de mienskip er een aantoonbare behoefte voor woningbouw in Langezwaag zou zijn. Behalve een selecte, gestuurde enquête onder een beperkt aantal inwoners die belangstelling voor een nieuwbouwkavel zouden hebben, is er geen ander onderzoek gedaan die een behoefte aan nieuwe woningen aantoont. Data in deze – behalve een lijst mogelijk geïnteresseerden - kan dan ook niet schriftelijk worden overhandigd.

Het voorontwerp Langezwaag-Noord verwijst nogmaals naar de stedenbouwkundige verkenning uit 2009 voor Langezwaag, uitgevoerd door Bureau Vijn. In die verkenning is als voorkeurslocatie voor nieuwbouw de oostkant van Langezwaag genoemd (uitleglocatie 't Skeane Ein, 26 woningen) met bovendien een locatie aan de Boenders. Het is in deze opvallend dat door een betreffende ambtenaar (Juli 2021) wordt gesteld dat dit een mooie opdracht is geweest voor het betreffende bureau' maar dat er niets aan kan worden ontleent. Toch is het plan serieus door Plaatselijk Belang omarmt en staat het nu ook in dit voorontwerp Langezwaag-Noord.

In de ruimtelijke plannen voor Langezwaag-kom / woningbouwprogramma 2013-2020 (NL.IMRO.0086.08BPKom-0301/t_NL.IMRO.0086.08BPKom-030) wordt nog duidelijk gesteld dat bij een aantoonbare vraag naar nieuwbouw, de uitleglocatie Skeane Ein weer in beeld komt. Aangezien het huidige nieuwbouwplan al in een eerdere verkenningsfase verkeerde, en er dus al eerder sprake is van een 'aantoonbare vraag' (16 woningen nu), is het bijzonder dat wordt afgeweken van dit uitgangspunt.

Langezwaag					
Locatie	Woning bouw	sloop	saldo	2008 t/m 2012 netto	Planning 2013-2020 Netto
<i>Uitleglocaties</i>					
Locatie 't Skeane Ein	26		26		26
Project bijzonder wonen	4		4		0
<i>herstructureeringslocaties</i>					
De Finne	4	-7	-3		0
De Klamp	12	-18	-6	-8	8
Overig				2	
Totaal	46	-25	21	-6	34

Uit: Gemeente Opsterland. Woningbouwprogramma 2008-2020. 2013-66269

Projecten plaatselijk belang Verkeersplan Binnen de Kom(3)

- Ontsluiting verwachte nieuwbouw 't Skeane Ein
 - ❖ Ontsluiting Hegedyk?

- ❖ Ontsluiting 't Skeane Ein?



Uit: jaarverslagen Plaatselijk Belang (via website Plaatselijk Belang)

Bij de huidige opzet van de nieuwbouw Langezwaag-Noord wordt ons inziens niet voldaan aan het behoud van een groene, recreatief ingerichte ruimte achter de bestaande bebouwing (zijnde oostzijde Jister en noordzijde Skoalplein). Van behoud van een groene dorpsrand is in het huidige nieuwbouwplan ook geen sprake (althans, het is onduidelijk wat de definitie voor 'groen' is, en waarom deze wel zou gelden voor de nieuwbouw en niet voor de huidige bestaande woningen die aan de nieuwbouw gaan grenzen.

Hoewel voor de oostkant van de Jister deels een houtsingel is ingetekend, is de situering van het nieuwbouwplan c.q. de nieuwe woningen ons inziens te dicht op die van de bestaande woningen (Jister, Skoalplein). In deze willen wij – indien toch de keuze valt op bebouwing van delen van de percelen 192 en 179, sectie H, gemeentecode LGZ00 - zeker inzetten op een bredere buffer met houtsingel dan wel boomwal, met een breedte van 30 meter vanuit het midden van de slo(o)t(en), dan over de gehele lengte van de westkant en de zuidkant van de nieuwbouw met daarbij natuurlijk rekening houdend met ruimte voor het hekkelen van de slo(o)t(en).

- Concreet is het verzoek dan ook om, op basis van bovenstaande genoemde punten de eerst beoogde locatie nieuwbouw de oostkant van Langezwaag genoemd (uitleglocatie 't Skeane Ein, 26 woningen) met bovendien een locatie aan de Boenders opnieuw te onderzoeken als de locatie voor de nieuwbouw, het aantal woningen en daarbij ook rekening houdend met de ontsluiting (zie punt 2). Met klem vragen wij om met duidelijke bewijzen te komen omdat het voor alle betrokkenen nog steeds niet duidelijk is waarom er van dit plan is en wordt afgeweken.
- Aandacht voor de onderhandse gunning aan de initiatief nemers? De Hoge Raad bepaalde dat gemeenten bij vastgoedprojecten niet langer grond direct mogen verkopen aan een betrokken projectontwikkelaar, een zogenaamde onderhandse transactie Een uitspraak van de Hoge Raad van 26 nov 2021 bepaalt dat het gelijkheidsbeginsel essentieel is als de overheid vastgoed verkoopt. Oftewel: alle belangstellenden moeten kunnen meebieden op basis van gelijke kansen en gelijke informatie. Deze uitspraak zien wij niet terug in het handelen van de gemeente naar de initiatief nemers toe en is dus in strijd met voornoemde uitspraak.
- Vervolgens vragen wij om op basis van de voorgestelde uitbreiding op de locatie die nu voor ons ligt of deze uitbreiding daadwerkelijk bijdraagt aan de levensvatbaarheid en het in stand houden van bijvoorbeeld de school. Welke cijfers liggen hieraan ten grondslag want zoals de bouw er nu uitziet is het niet gezegd dat er jonge ouders met kinderen komen. M.a.w wat is de aantoonbare winst voor Langezwaag voor nu en in de toekomst? Of gaat de uitbreiding op deze locatie hierna vrolijk door inclusief een nieuwe school?
- Er wordt gesteld dat dit plan van onderop komt. Dat is maar voor een klein deel waar. Met de echte betrokkenen, de aanwonenden inwoners is tijdens de voorbereiding geen woord gewisseld. Geen enkel overleg heeft van tevoren plaats gevonden, pas toen het plan gereed was er een contact moment maar ook daarvan is vooreerst geen enkele input meegenomen in dit plan.

Vanuit onze visie bieden wij de volgende alternatieven:

- **Alternatief 1** is het de beoogde nieuwbouwlocatie 30 meter (vanuit het midden van de sloten) oost- en noordwaarts op te schuiven om deze buffer van groen te realiseren. Op die wijze wordt een goed alternatief geboden op het verstoorde zicht door de woningblokken vanuit de aangrenzende woningen aan de Jister (26-36) en noordzijde Skoalplein. Vanuit een kostenperspectief zou het minimaliseren (in m²) van (een aantal van) de nieuwbouw- kavels om deze buffer te realiseren een goed alternatief zijn.
- **Alternatief 2** is om aan de zuid- en westkant van de nieuwbouwlocatie de sloten even breed te maken als de nieuwe sloot aan de noordkant: 6 meter. Daarnaast zou alsnog een houtsingel van minimaal 20 meter (binnenzijde nieuwbouwlocatie) moeten verrijzen aan de wets- en zuidkant van de nieuwbouwlocatie. Op die wijze wordt een goed alternatief geboden op het verstoorde zicht door de woningblokken vanuit de aangrenzende woningen aan de Jister (26-36) en

noordzijde Skoalplein. Vanuit een kostenperspectief zou het minimaliseren (in m²) van (een aantal van) de nieuwbouw- kavels om deze buffer te realiseren een goed alternatief zijn.

2- Het verkeer

Het gaat hierbij om de ontsluiting, en derhalve dus ook de verkeersveiligheid. Het moge duidelijk zijn dat deze ook volledig samenhangt met de keuze voor de beoogde locatie.

Conform Hoofdstuk 3.2.1. van het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord dient bij de plannen voor nieuwbouw sprake te zijn van een goede ontsluiting. Ons inziens is daarvan in de huidige opzet totaal geen sprake. Er wordt slechts een smalle toegangsweg (hooguit 5.20-5.30 meter breed) tussen Jister 34 en Jister 36 gecreëerd om de nieuwbouwwijk te ontsluiten (ontsluiting via de Jister, H.4.8.1). Er is in dit deel – Jister tot en met overkluizing sloot – geen trottoir opgenomen. Dat betekent dat alle voetgangers (inclusief kinderen) over de weg moeten lopen. Dat leidt tot onwenselijke en onveilige situaties, zeker daar waar sprake is van piekuren voor verkeer en elkaar tegemoetkomend verkeer.

In Hoofdstuk 4.8.1 wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie per weekdagemaal van maximaal 132 voertuigbewegingen. Dit is gebaseerd op data uit 2018. Wij plaatsen kanttekeningen bij deze cijfers. Ten eerste is het aantal voertuigbewegingen achterhaald en is er de laatste jaren een toename te zien van voertuigbewegingen (zeker wat betreft bestel-/bezorgdiensten). Ten tweede wordt er gerekend naar een weekdagemaal, dus een periode van 24 uur/dag. De voertuigbewegingen zullen derhalve met name tussen 8-18 uur plaatsvinden met daar aangekoppeld ook een andere overlast. Ten tweede gaat het om weekdays, dus de voertuigbewegingen in de weekenden zijn niet meegenomen! De berekening over een weekdagemaal geeft dus een zeer eenzijdig en vertekend beeld.

De extra voertuigbewegingen hebben ook hun weerslag op de gehele Jister, de Klamp, de Finne en de Tsjerkeleane. Deze straten zijn niet berekend op de huidige voertuigbewegingen c.q. verkeerstromen. Dit is al jaren een punt van zorg is bij Plaatselijk Belang, zeker ook omdat de verkeersstromen langs de school gaan (kwetsbaar gebied i.v.m. kinderen). Zo is de verkeersonveiligheid van de Tsjerkeleane al sinds 2011 een punt van Plaatselijk Belang, maar na 11 jaar nog steeds niet opgelost.

Tevens speelt een te krappe parkeermogelijkheid in de genoemde straten ook een rol, die tot zowel onoverzichtelijke situaties (karren, busjes op hoeken van straten) als ook beschadiging van openbare groenstroken leidt (personenwagens, busjes).

Ook het te verwachten extra (middel)zwaar verkeer zal slechts alleen via deze route van en naar het nieuwbouwplan kunnen rijden. Omdat u als gemeente meermaals heeft gesteld dat er te weinig financiële middelen zijn voor een goede, permanente ontsluiting, houden wij u dan ook verantwoordelijk voor de mogelijk te ontstane onveilige verkeerssituaties en daaruit mogelijk voorkomende slachtoffers.

De ontsluiting naar de nieuwbouw is ook niet optimaal voor de hulpdiensten. Voor de brandweer is de bocht naar rechts vanuit de Jister naar het nieuwbouwplan krap en lijkt aan de minimale buitenbochtstraal van 10 meter en een maximale binnenbochtstraal die ten minste 4.5 meter minder is dan de buitenbochtstraal niet of nauwelijks te kunnen worden voldaan. Voor

hulpdiensten geldt bovendien dat er te allen tijde een tweede, onafhankelijke ontsluitingsroute dient te zijn.

Extra verkeer zal naast een toename van uitstoot van schadelijke stoffen en CO₂, ook meer geluidsoverlast betekenen voor de direct aanwonenden, zeker daar waar het gaat om de woningen Jister 34 en Jister 36.

Hoewel vanuit het theoretische wordt voldaan aan de normen van de luchtkwaliteit (H. 4.9 van het nieuwbouwplan), zal er voor de direct aanwonenden toch sprake zijn van een directe verslechtering van de luchtkwaliteit op ademhalingshoogte. Wij zijn het dan ook niet eens met uw constatering dat het planvoornemen voor het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

Datzelfde geldt voor het aspect betreffende de toename van geluidsoverlast. Daarbij gaat het niet alleen om de geluidscontouren zoals geschetst voor de Hegedyk versus nieuwbouw. Er moet ook binnen de bestaande routes / straten worden gekeken naar de mogelijke toename van geluidsoverlast. Daarbij moet worden gekeken de toegestane limiet in dB op de gevels van de woningen (Wet milieubeheer, H11).

Dat geldt ook voor de trillingen die door het (middel- en zware) verkeer worden gegenereerd en tot mogelijke schade aan de woningen kunnen leiden (Stichting Bouwresearch (SBR). Door trillingen van het wegverkeer (stochastische trillingen) kan schade ontstaan aan bijvoorbeeld het metselwerk van de woningen. Bij een 30 km zone is indicatieve minimum afstand tussen een bouwwerk om trillinghinder door zware voertuigen te voorkomen, 15 meter (bij slappe ondergrond zoals klei of veen).

Het uitgaan van en het acceptabel achten van de 132 voertuigbewegingen en de daarbij behorende uitstoot van schadelijke stoffen, CO₂, geluid en trillingen mag dan vanuit de theorie een argument zijn, de praktijk zal heel anders uitpakken. Met andere woorden: de theoretische berekeningen van overlast dekken de lading niet en het is niet duidelijk of alle actuele informatie wel aanwezig is. Dat geldt ook voor de verkeersveiligheid.

Er is gesteld dat bij de aanleg van de nieuwbouw het bouwverkeer via een tijdelijke weg toegang zal krijgen tot de bouwlocatie. Ons inziens zal ook na het gereedkomen van de nieuwbouw er nog langere tijd sprake zijn van een toename van voertuigbewegingen van middel(zware) klasse voor het aanleveren van voorzieningen.

- ➔ Concreet is het verzoek om de huidige ingetekende ontsluiting te heroverwegen en te komen tot een veilige(r) en duurzame oplossing, die gelijktijdig gericht is op de toekomst.
- ➔ Bij verdere voortzetting van het plan dient onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen van toename verkeer in de genoemde straten en met name de beoogde nieuwe toegangsweg, zijnde de woningen Jister 34 en Jister 36. Het gaat hierbij zowel om de invloed van trillingen op de woningen als ook de geluidsoverlast op de bestaande gevelzijden.
- ➔ Als **alternatief** dragen wij aan dat er niet alleen tijdens de fase van bouwrijp maken van de percelen, het bouwen van de woningen en aanleggen infrastructuur een tijdelijke ontsluiting komt, maar dat er een permanente ontsluiting komt om de smalle straten Jister, de Klamp, de Finne en Tsjearkeleane te ontzien van (zwaar) (bouw)verkeer en de genoemde extra voertuigbewegingen.

Hierbij verwijzen we nogmaals naar de projecten zoals die destijds door Plaatselijk belang zijn aangegeven voor de mogelijke ontsluiting van de uitleglocatie 't Skeane Ein, maar die ook zouden kunnen passen bij de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie Langezwaag-Noord.

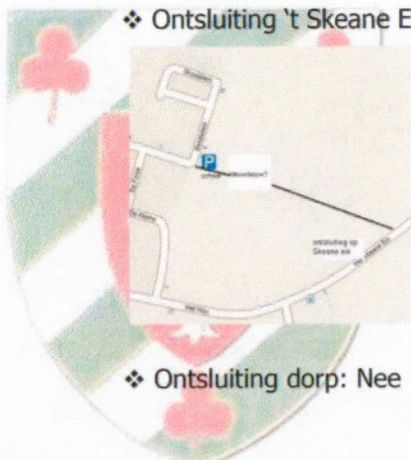
Projecten plaatselijk belang Verkeersplan Binnen de Kom(3)

- Ontsluiting verwachte nieuwbouw 't Skeane Ein

- ❖ Ontsluiting Hegedyk?



- ❖ Ontsluiting 't Skeane Ein?



- ❖ Ontsluiting dorp: Nee

Gezien ook mogelijke uitbreiding van de nieuwbouw (bijvoorbeeld i.h.k. van het Deltaplan Noord) en mogelijke realisatie van een nieuwe school aan de oostkant van het huidige nieuwbouwplan, is het alternatief om de nieuwbouwwijk te ontsluiten via 't Skeane Ein. Een dergelijke oplossing is ook destijds gebruikt voor / bij de aanleg van Loevestein in Gorredijk. Daar is ook in het vroegste stadium gekozen voor een nieuwe, voldoende brede weg om de wijk te ontsluiten.

De voorziene toegangsweg via de Jister zou dan, evenals het verlengde van de Tsjearkeleane, een fietspad kunnen worden die met een middelpaal kan worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (zoals ooit bedoeld bij de intekening van het laatst bekende nieuwbouwplan (2009), omdat deze ontsluiting totaal niet geschikt werd geacht (destijds dus al niet bij een beperkter aantal verkeersbewegingen dan heden ten dage).

Daar waar u als gemeente zegt geen financiële middelen vrij te willen maken voor een permanente, veilige en toekomstbestendige ontsluiting, zal, vanuit de context van de sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid die de initiatiefnemers en Plaatselijk Belang zeggen te hebben, voor de meerkosten een beroep op hen moeten worden gedaan. Zij laten daarmee zien ook de verkeersveiligheid als serieus onderdeel van het nieuwbouwplan te zien, dus meer dan alleen het financiële gewin.

3- De inrichting, woningen

Ten aanzien van de beoogde woningen / woningtypen: Bij bestudering van het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord, de opzet van de woningen voldoet vooralsnog niet aan de belangrijke uitgangspunten uit de Woonvisie Opsterland 2017-2021. Zo wordt met het nieuwbouwplan totaal niet ingespeeld op de veranderende bevolkingsstelling noch het verbeteren of vervangen van delen van de huidige woningvoorraad die zeker woon-technisch gezien verouderd zijn. In uw begroting 2021, Programma 8, Bouwen, wonen, gronden is uw uitgangspunt dat u bouwkavels uit geeft waarbij u uitgaat van een gedifferentieerd woningaanbod en ook rekening houdt met de vraag vanuit verschillende doelgroepen.

Er wordt ook niet voldaan aan het speerpunt (Woonvisie 2017-2021) dat de woningen, zoals voorzien in de nieuwbouwwijk aansluiten op de huidige vraag naar kleinere huishoudens, senioren en alle inkomensgroepen (bouwen voor senioren en bijzondere doelgroepen, zoals starters op de woningmarkt). Ook als er wordt doorgeschoven van bestaande woningen naar de nieuwbouw, zal dit niet het geval zijn omdat het merendeel van de kandidaten voor kavels in de nieuwbouw vanuit de Jister komen.

U als gemeente geeft aan dat er woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd die toekomstbestendig zijn, ook als het gaat om levensloopbestendigheid. Daarbij gaat het om geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, dus ook senioren en jongeren. Aan deze belangrijkheid lijkt – zoals blijkt uit de huidige bekend zijnde informatie - met het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord totaal niet te worden voldaan. Dat is mogelijk gerelateerd aan de groep initiatiefnemers en de gunning – onderhandse transactie - van de betreffende percelen van de gemeente aan de investeerders.

- ➔ Concreet verzoeken wij nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke behoefte van zowel het aantal en type woningen, daarbij uitgaand van de punten zoals genoemd, dus rekening houdend met het feit dat jongeren (u geeft zelf aan het belangrijk te vinden dat jonge inwoners een start kunnen maken op de koopmarkt) en ouderen in aanmerking kunnen komen voor een geschikte woning.
- ➔ **Alternatief:** het doorlopen van een nieuwe procedure voor aanbieden van de percelen (als gevolg van het Didam-arrest).

Ten aanzien van de inrichting van de nieuwbouw, zien wij vooreerst geen bezwaar tegen een inrichting van een hofje zoals die nu is getekend. Omdat er in de nabijheid al een groeninrichting is voor sport en spel, is een centraal in het plangebied geplande open groen speelveld niet nodig.

- ➔ **Alternatief:** Kies voor een groen speelveld voor een waterpartij / visvijver, waardoor er ook voor de inwoners – met name kinderen - in de directe nabijheid een mogelijkheid voor hengelsport ontstaat (als veilig alternatief voor de vismogelijkheid aan de Zestienroeden). Hiermee kan mogelijk ook worden voldaan aan de toekomstige noodzakelijke berging van water tijdens langere natte perioden. Bovendien biedt een vijver een goede plaats voor watervogels.

- Vanuit het gasloos bouwen van de nieuwbouwwoningen zal het positief zijn om, als nieuwbouw toch gaat plaatsvinden, de woningen aan de betreffende delen van de westzijde Jister en noordzijde Skoalplein versneld (en kostenloos voor de betreffende bewoners) mee te nemen in het gasvrij maken van deze woningen.

4- Ecologie

De percelen waarop de mogelijke nieuwbouw wordt gesitueerd is, grenzen aan weidevogelgebied en een gebied waar nu ook zwanen soms ook reeën worden waargenomen. De percelen zelf kunnen worden gezien als een uniek extensief beheerd gebied, hetgeen past binnen het huidige landschappelijk karakter welke u in diverse rapporten en notities roemt.



U stelt dat het landschappelijke karakter van het plangebied in stand blijft. Het mag bijzonder heten dat u er van uitgaat dat met de inrichting van een nieuwbouwwijk een landschappelijk karakter per definitie in stand kan blijven. Het ooit gelanceerde project 'Mooi Langezwaag' gaat uit van het aansluiten bij de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken van Langezwaag, zijnde de langgerekte landerijen en een landschap met een open karakter. Met dit nieuwbouwplan Langezwaag-Noord offert u een deel van die kenmerken op.

Hoewel u in het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord stelt dat er voor de nieuwbouw sprake is van behoud van doorzichten naar het open landschap, vervalt dit voor een groot deel van de huidige bewoners aan de Jister en Skoalplein. U weegt daarmee de wensen van potentiële nieuwe bewoners van het nieuwbouwplan zwaarder dan dat van de huidige bewoners, hetgeen wij duiden als het niet serieus nemen van de wensen van hen wiens woningen direct gaan grenzen aan het nieuwbouwplan.

De betreffende percelen waarop de nieuwbouw is gepland, is het foerageergebied van een kolonie roeken en ook de torenvalk. Deze vogel staat op de Rode Lijst en heeft een wettelijk beschermde status. Het gebied is ook een voedselgebied voor een kolonie vleermuizen. Ook vleermuizen hebben een beschermde status, en bouwwerkzaamheden hebben een verstorend effect (meldpunt vleermuizen, april 2021). Ook zit er in Langezwaag een kolonie meervleermuizen. Deze mag zeker niet verstoord worden (meldpunt vleermuizen, april 2021) moet worden uitgesloten dat zowel de (meer)vleermuizen als ook torenvalken geen nadelige gevolgen gaan ondervinden als de nieuwbouw op deze locatie door zou gaan.

U geeft aan dat uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn van meer dan 0,00 ml N/ha/jaar als het gevolg van het bouwen en het gebruiken van het plangebied, en dat er door stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wnb en dat een vergunning in het kader van stikstofdepositie niet nodig is. Dat mag zo zijn als het gaat om Natura 2000-gebieden, maar de vraag is hoe de stikstofdepositie zich verhoudt tot de directe leef- en woonomgeving van het plangebied c.q. de beoogde locatie van de nieuwbouw Langezwaag-Noord.

- ➔ Concreet verzoeken wij de ecologische factoren nogmaals te onderzoeken en te heroverwegen, met daarin ook een duidelijk heroriëntatie en argumentatie over de gevolgen van de nadelige impact op flora en fauna zoals genoemd, en de gevolgen van de mogelijke toename van stikstof op de huidige omgeving.
- ➔ **Alternatief** kan zijn het invullen van een deel van de percelen als Shared Grien Space (Friese Milieu Federatie), waarover wij als aanwonenden en betrokkenen graag willen meedenken.

Als laatste willen wij aangeven dat door het planvoornemen nieuwbouw Langezwaag-Noord de kwaliteit van wonen voor de huidige bewoners van de aangrenzende delen van de Jister, Skoalplein en in zekere mate ook de Hegedyk ernstig wordt gedevalueerd. Niet alleen omdat de huidige uitzichten gaan verdwijnen – en dus daarmee ook de waarde van de woningen zal verminderen – maar ook daar waar het gaat om een toename van verkeer en daarmee samenhangende toename van geluid en andere genoemde aspecten (negatieve impact op het wooncomfort). Dit zal dan ook aanleiding zijn voor het inzetten van juridische procedures en vergoedingen van de planschade.

Wij begrijpen dat er een mogelijke behoefte is aan nieuwbouwwoningen in Langezwaag. Gezien echter de aard en omvang als ook de beoogde locatie voor het nieuwbouwplan Langezwaag-Noord zijn wij van mening dat het plan op een aantal belangrijke punten, zoals hiervoor omschreven, aangepast dient te worden om te voldoen aan de huidige eisen zoals die ook omschreven zijn in de diverse documenten waarnaar ook in het plan wordt verwezen.

Namens een deel van de bewoners van de Jister, Skoalplein en Hegedyk, verzoek ik u de aangedragen punten (zienswijze) serieus te onderzoeken, en mee te wegen in de besluitvorming aangaande het voorontwerp bestemmingsplan Langezwaag-Noord, alvorens verdere stappen in de ontwikkeling en besluitvorming van dit plan te zetten, waarbij niet alleen vanuit het belang van de projectontwikkelaars wordt gehandeld maar vanuit de gehele mienskip Langezwaag.

Wij zijn te allen tijde bereid actief en constructief mee te denken, want dat is ook de kracht van onze
mienskip.

Wij gaan ervan uit dat u mij, als gemachtigde, van het verdere verloop van de procedure op de hoogte
houdt.

Bijlagen:

1 - machtiging (2 formulieren)