

Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan Fiifhoeke 12, Nijega

Het ontwerp Bestemmingsplan Fiifhoeke 12, Nijega heeft van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de ontwikkelstrategie. Door middel van de ontwikkelstrategie wil de gemeente Smalingerland een deel van de woningbouwopgave realiseren.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per zienswijze indiener behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijzen van een omwonenden van het plangebied.	<p>1. Ontsluiting op Fiifhoeke i.p.v. op Kommisjeweï In het Bestemmingsplan Kleine Kernen Noord was bepaald dat de ontsluiting van het gehele gebied aan de Kommisjeweï zou moeten zijn en dat is niet praktisch voor de betrokken kavel/locatie. Er geldt een motiveringsplicht ten aanzien van de gemaakte planologische keuzes.³ In de plantoelichting zal dan ook de keuze om Fiifhoeke 12 te ontsluiten via de Fiifhoeke in plaats van via de Kommisjeweï planologisch verantwoord moeten worden. Dat is tot dusverre nog niet gebeurd.</p>	<p>Het plangebied waar een uitwerkingsbevoegdheid op zit is groter dan alleen het plangebied waar het bestemmingsplan Fiifhoeke 12, Nijega voor geldt. De gemeente is enkel eigenaar van perceel F 3145, welke momenteel de bestemming 'wonen-uit te werken 1' heeft. Omdat de gemeente de rest van het gebied niet in eigendom heeft kan het de rest van het gebied ook niet ontwikkelen. In het kader van de Ontwikkelstrategie wordt nu enkel deze kavel bestemd naar wonen. Daarom is er geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid maar is er een compleet nieuw bestemmingsplan gemaakt. In dit nieuwe bestemmingsplan is de kavel ontsloten aan de Fiifhoeke. Het grotere plan, welke bestond uit het realiseren van maximaal 15 woningen, zou met een aparte weg ontsloten worden op de Kommisjeweï. Nu hier geen sprake van is, ligt het voor de hand om deze enkele woning te ontsloten via de Fiifhoeke en niet via de Kommisjeweï. Daarnaast is de voorgenomen woning ook aan de Fiifhoeke georiënteerd. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de weg Fiifhoeke de verkeersbewegingen die één extra woning veroorzaakt, aan kan.</p>
	<p>2. Momenteel al veel verkeer op de Fiifhoeke De Fiifhoeke is een doodlopende straatje waar aan het einde rechts het perceel is. Het autobezit is door de jaren toegenomen, daardoor zijn er nu al regelmatig parkeerproblemen. Het is nu al vrijwel ondoenlijk voor bezoekers om op de openbare weg te parkeren. Auto's</p>	<p>Verkeersbewegingen De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning. Aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het aantal ritten per etmaal berekend. Hierbij is de classificatie voor gebiedstypen 'rest bebouwde kom' gehanteerd en de verstedelijkingsgraad 'niet</p>

	<p>staan regelmatig aan beide zijden, waardoor er een (te) smalle doorgang ontstaat. Voor leveranciers en bezorgdiensten is het nu al regelmatig manoeuvreren. Meer autoverkeer zal de woonkwaliteit hier aanzienlijk verstoren, om nog maar te zwijgen over calamiteiten waarbij ziekenwagens en/of brandweer ruim baan nodig hebben</p>	<p>stedelijk'; 47 adressen per vierkante kilometer. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddeld kencijfer van 8,2 per woning. Als gevolg hiervan zal de verkeer aantrekkende werking met 8 vervoersbewegingen niet significant toenemen. De weg (Fiifhoeke) is hierop berekend.</p> <p>Parkeren De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de in 2015 vastgestelde parkeernormennota van de gemeente Smalingerland. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse functies. De beoogde woning kan worden geschaard onder 'Koop, vrijstaand' en bij de eenheid buitendorpen /rest bebouwde kom. De norm die hiervoor geldt is vastgelegd op 1,9. De twee parkeerplekken zullen binnen het plangebied op eigen terrein worden gesitueerd.</p> <p>Dit plan is verder besproken met de Veiligheidsregio. Men kan instemmen met het voorliggende plan.</p>
	<p>3. Het uitzicht vanuit onze woonkamer wordt ernstig verstoord. Nu genieten we van een natuurlijk en landelijk uitzicht wat ons elk seizoen veel woongenot bezorgt. Dat zou, door de bouw van een woning op dat perceel, ernstig belemmerd worden.</p>	<p>Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Desalniettemin is dit aspect wel overwogen bij deze ontwikkeling. Daarnaast was het voorzienbaar dat hier ooit woningbouw zou plaatsvinden.</p>
	<p>4. Flora en Fauna Het natuurschoon wordt schade toegebracht. De waterdoorgang met de duiker op de kop van het perceel geeft aan de waterpartijen leven, zoals bijvoorbeeld de grote kamsalamander. Er is veel leven in en rondom het perceel, vogels, watervogels, buizerds, ooievaars, je komt van alles tegen aan flora en fauna.</p>	<p>Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor dit bestemmingsplan welke onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan. De flora en fauna in het gebied is onderzocht en in het onderzoek is geadviseerd hoe hier mee om te gaan. Met de algemene broedvogels in het plangebied zal rekening worden gehouden door te werken buiten het broedseizoen. Om verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen tot een minimum te beperken wordt geadviseerd vrijblijvend om overdadige lichtuitstraling richting de omliggende woningen tussen zonsondergang en zonsopkomst te voorkomen. Verder is voor de licht beschermde of vrijgestelde soorten de zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat men alles wat redelijkerwijs mogelijk is moet doen om schade aan wilde planten en</p>

		dieren te voorkomen. Hiermee is de realisatie woonkavel ecologisch gezien verantwoord.
	<p>5. Niet enkel dit perceel bebouwen Wij pleiten er voor om het bestemmingsplan, zoals het er ligt voor het gehele gebied achter de Fiifhoeke te realiseren en niet 1 perceel te bebouwen. Wij hebben met de komst van de 4 nieuwbouwwoningen 2 jaar geleden onze steen bijgedragen aan verdichting.</p>	<p>Het perceel maakt onderdeel uit van de ontwikkelstrategie waar de gemeente gemeentelijke eigendommen inzet voor de realisatie van nieuwe woningen om de ambities te verwezenlijk zoals die zijn geformuleerd in de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie. Voor deze locatie hebben wij alleen het perceel Fiifhoeke 12 in eigendom. Het bestemmingsplan kleine kernen noord is van toepassing op het perceel Fiifhoeke 12 en het omliggende gebied. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de Fiifhoeke 12 en een deel aan de oost en zuid zijde de bestemming 'wonen – uit te werken'. Met het bestemmingsplan "Fiifhoeke 12, Nijega" wordt inderdaad alleen mogelijk gemaakt dat er gebouwd mag worden op het perceel Fiifhoeke 12. De gemeente heeft enkel dit perceel in eigendom en heeft dus geen invloed op de omliggende percelen. Het blijft nog wel mogelijk dat de resterende percelen ook worden bestemd naar wonen.</p>
	<p>6. Didam- Arrest De publicatie Werkwijze grondverkoop van de gemeente Smallerland beantwoordt nog niet volledig aan het Didam-arrest, dat vraagt namelijk om criteria aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn, dit wordt op zich door de gemeente erkend. Op de verplichting tot het bieden van gelijke kansen voor potentiële verkopers bestaat slechts een uitzondering die meestal niet opgaat. De hiervoor in 3.1.4 en 3.1.5 bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.</p> <p>Bij een enkele kavel, bedoeld voor een enkele woning is het waarschijnlijk dat er juist heel veel serieuze gegadigden</p>	<p>De kavel wordt openbaar verkocht. Het recentelijk vastgestelde gemeentelijk grondprijzen beleid is hier van toepassing. In dit beleid zijn de effecten van het zogenaamde Didam-arrest verwerkt. De verkoop van de woonkavel wordt vooraf (breed) gepubliceerd in zowel in de lokale krant, gemeentelijke website en via de website www.funda.nl. Geïnteresseerden kunnen dan hun belangstelling tonen. Vooraf worden ten behoeve van de selectieprocedure objectieve, toetsbare en redelijke criteria kenbaar gemaakt. Er is daarom ook geen strijdigheid met het Didam-arrest.</p>

	<p>belangstelling zullen tonen. Ook is het in de huidige markt waarschijnlijk dat bij het hanteren van objectieve, toetsbare en redelijke criteria menigeen aan die criteria zal kunnen voldoen. Maar dan zullen die criteria wel opgesteld moeten worden en dat is nu nog niet gebeurd.</p>	
--	--	--