

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Dunoardswei – Houtigehage



Drachten | Smallerland

Zienswijzennota bestemmingsplan Dunoardswei- Houtigehage

Het ontwerp bestemmingsplan Dunoardswei- Houtigehage heeft vanaf 23 november 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienwijze door meerdere buurtbewoners is ondertekend. Middels deze zienswijzenotitie worden de indiende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens wordt aangegeven of de ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijze 1	Proces tot nu toe	
1.	Men is verbaasd over de manier waarop het is gegaan. Er wordt niet naar de mening van indiener van de zienswijze gevraagd en het hele plan is eigen belang van de ontwikkelaar	Er is een verzoek bij de gemeente binnengekomen voor de realisatie van een drietal woningen op het voorliggende perceel. Het verzoek is beoordeeld op wenselijkheid en er is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van het plan. Daarna is richting aanvrager aangegeven het plan te communiceren met de omgeving om de buurt te informeren over hun voornemen. Dit is onder andere schriftelijk gebeurd en via een informatiebijeenkomst. Bij de belangenafweging door het college is een verslag van de informatiebijeenkomst meegenomen. Wij zijn van mening dat de realisatie van extra woningen in het dorp van belang is voor maatschappelijke ontwikkeling van het dorp en dat gaat in bepaalde gevallen boven het individuele belang van de omwonenden. Wat niet inhoudt dat er niet gekeken is naar de belangen van de omwonenden.
	Een deal gesloten tussen de initiatiefnemer en de voormalige eigenaar en indirect de gemeente	
2.	Volgens de indiener van de zienswijze is een deal gesloten met de ontwikkelaar en de voormalige eigenaar van het perceel aan de Kletsterlaan in Drachten. De voorwaarde voor de verkoop van deze grond was dat de ontwikkelaar ook de grond kocht van zijn broer aan de Dunoardswei.. De gemeente was op de hoogte van deze deal. In het verleden mocht nooit gebouwd worden op het perceel aan de Dunoardswei en nu ineens wel.	De besproken deal tussen de ontwikkelaar en de voormalige eigenaar was ten tijden van de beoordeling van het verzoek voor woningbouw Dunoardswei bij de gemeente niet bekend. De beide verzoeken zijn dan ook separaat van elkaar beoordeeld.
	Het plan is niet te rijmen met het beleid van de gemeente in het verleden	
3.	Verschiedende personen hebben geprobeerd om hier huizen te mogen bouwen en dit werd altijd afgewezen door de gemeente.	Ruimtelijke beleidsuitgangspunten kunnen door de jaren heen veranderen, mits deze ook goed onderbouwd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig onderbouwd waarom beperkte woningbouw op deze locatie mogelijk is. Inhoudelijk wordt hiernaar verwezen. Daarnaast is de vraag naar kleinschalige woningbouw groter geworden. In het verleden was de vraag naar woningbouw in de dorpen beperkt.

	De gemeente heeft hier in het verleden nooit iets toegestaan en waarom nu ineens wel.	
4.	De gemeente heeft hier nooit iets toegestaan en waarom niet ineens wel?	Zie beantwoording onder punt 3.
5.	De bouw van de woningen veroorzaakt waardevermindering van de woning van de indieners van de zienswijze.	Mocht de realisatie van de drie woningen planschade veroorzaken, kan hiervoor een verzoek tot schadevergoeding worden ingediend via de geëigende procedures. Inhoudelijk wordt hiernaar verwezen.
	Zienswijze 1 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	
Zienswijze 2		
1.	De provincie is om de tuin geleid door de gemeente in verband met de aanwezigheid van een pingo	Deze mening delen wij niet. De betreffende pingo ligt buiten het plangebied en het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan de pingo. Dat door de realisatie van het voorliggende plan het uitzicht vanaf de Dunoardswei op de pingo deels verdwijnt doet hier niets aan af. In het verleden is er een initiatief op dit perceel afgewezen en dat had verschillende redenen. Een van de redenen was dat de behoefte aan woningbouw minder was en vanuit ruimtelijk oogpunt het groene karakter van het dorp wilde behouden waardoor de voorkeur voor woningbouw op andere locaties in het dorp werd gegeven. De huidige realiteit is, dat er nu meer behoefte is aan woningbouw. De locatie waar dan als eerste naar wordt gekeken zijn de bestaande open plekken in en locaties aan de rand van het dorp. Dit is ook hier het geval.
2.	De gemeenteraad wordt om de pingo geleid. Men is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan afbreuk doet aan de identiteit van het buitengebied van Smallingerland en in tegenspraak is met de versterking van landschappelijke waarden.	Wij zijn van mening dat de realisatie van beperkte woningbouw op deze locatie geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het buitengebied. Wij zijn ook van mening dat de woningbouw op een goede wijze stedenbouwkundig is ingepast. Inhoudelijk willen wij verwijzen naar de stedenbouwkundige onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.	Er is geen aandacht besteed voor de beleefbaarheid van de karakteristieken van het landschap en hiermee niet aan de landschapsvisie van de provincie.	Zoals in de stedenbouwkundige onderbouwing is omschreven is juist gezocht naar aansluiting van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. In de opzet is hier ook rekening mee gehouden. Inhoudelijk wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de stedenbouwkundige onderbouwing.
4.	In het bestemmingsplan wordt geen aandacht geschonken aan de landschappelijke waarden van het plangebied	Het plangebied zelf is braak liggend stuk grond wat in het verleden dienst deed als grasland. Het is onderdeel van het stedelijk gebied, wat grenst aan het buitengebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om het plan in te laten passen in de omgeving. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
5.	In de landschappelijke inpassing staat dat de groene erfafscheiding maximaal 2 meter mag zijn. In het plan wordt beschreven dat er geen schuttingen tussen de woningen mogen staan. Hoe zit dit met schuttingen aan de noordzijde van het plangebied.	In de regels is opgenomen dat aan de voorzijde (noordzijde) van de woonkavels de erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog mogen bedragen.
6.	Artikel 2.1. van de Verordening Romte Fryslân bepaalt dat het plan rekening moet houden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.	Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan aan deze bepaling in de Verordening Romte. Het voorliggende plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat in de Verordening Romte is opgenomen. De realisatie van beperkte woningbouw binnen het stedelijk gebied doet geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke structuren van het buitengebied ter plaatse. De motiveringsplicht is belang op het moment dat er een ruimtelijke ingreep wordt gedaan in het buitengebied en dat is hier niet het geval.
7.	De conclusie van de gemeente dat het plan voldoet aan de verordening Romte omdat het binnen de grenzen van bestaand stedelijk gebied valt, is erg gemakkelijk gemaakt en het plan lijkt naar de mening van indiener van de zienswijze niet te passen binnen de bedoelingen van de verordening.	Het bestaande stedelijk gebied van de verordening Romte is in samenspraak tussen de provincie en de gemeenten in Fryslân opgesteld. Waarbij de bestaande stedelijke functies van steden en dorpen zijn opgenomen in het bestaand stedelijk gebied. Waarbij ook is gekeken naar de stedenbouwkundig samenhang van het gebied. Uitgangspunt

		van het stedelijk gebied is dat er meer flexibiliteit is opgenomen voor de realisatie van stedelijke functies. De toetsing van deze stedelijke functie gebeurt dan vaak langs sectorale lijnen zoals bijvoorbeeld het woonbeleid. In het gemeentelijk woonbeleid zijn er ook woningen voorzien zonder dat vooral de locatie direct is bepaald en aangewezen. Bij de toetsing van deze locatie is gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. In de toelichting van dit bestemmingsplan is ook te lezen waarom beperkte woningbouw op deze locatie verantwoord is.
	<i>Richtafstanden met sportcomplex</i>	
8.	In de lijst richtafstanden staat dat de richtafstand van een geluidsgevoelige object (woning) tot een sportcomplex minimaal 50 meter dient te bedragen. In het bestemmingsplan is gekozen voor een gemengd gebied en niet voor rustige woonwijk/rustig buitengebied. Deze keuze is opmerkelijk. De Dunoardswei is geen bedrijvigheid in de zin van gemengd gebied aanwezig. De aanwezigheid van een sportcomplex maakt het geen gemengd gebied.	Voor de typering van het gebied is gekeken naar het gebied en de direct omgeving. De opmerking dat het gebied zou moeten worden getypeerd als rustige woonwijk delen wij niet, aangezien er verschillende niet woonfunctie direct zijn gelegen aan het plangebied zoals een sportcomplex, een maatschappelijke voorziening. De typering van een gemengd gebied is dan ook de enige juiste. Er moet in het voorliggende geval een richtafstand van 30 meter worden aangehouden. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en het sportveld bedraagt 18 meter. Hiermee zou het plan niet voldoen aan de richtafstand echter er mag gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand. In de toelichting is op voldoende wijze gemotiveerd waarom afgeweken kan worden van de bovengenoemde richtafstand van 30 meter. Inhoudelijk wordt naar de opgesomde argumenten verwezen.
9.	Het activiteitenbesluit stelt richtlijnen ten aanzien van een sportcomplex. Hier wordt de richtlijnen toegepast op een sporthal en de sportvelden afzonderlijk. Dit is merkwaardig.	Anders dat de indiener veronderstelt, is bij de beoordeling het hele sportcomplex als één geheel beoordeeld. We hebben daarbij wel specifiek gekeken naar de sportvelden omdat voor de geluidnormen. Het geluid van onversterkte geluid (menselijk geluid) mag niet worden meegenomen bij de beoordeling of aan de geluidnormen wordt voldaan. Dit

		laatste is conform Activiteitenbesluit (sinds 1 januari 2024 Omgevingswet)
10.	Het parkeerterrein van het sportcomplex wordt genegeerd. De afstand van de parkeerterrein tot de eerste woning bedraagt 20 meter.	Hierbij moet worden opgemerkt dat het parkeerterrein een openbaar parkeerterrein is en niet tot het sportcomplex behoort.
11.	Het plan is getoetst aan de huidige situatie van de voetbalvereniging. Deze situatie kan in de toekomst veranderen, helemaal gezien de huidige bouwplannen.	De veldbezetting van de voetbalvereniging geeft op dit moment geen aanleiding dat er moet worden gedacht aan uitbreiding van het sportcomplex. Voor de toekomst en de huidige woningbouwplannen in het dorp zal er niet voor zorgen dat het sportcomplex moet worden uitgebreid.
12.	Er wordt geen rekening gehouden met alle activiteiten in de zomermaanden, zoals besproeien van de velden, elke maandag de bladeren met bladblazer verzameld en opgeruimd worden.	Dit is zijn activiteiten die normaal gesproken horen bij een sportcomplex en zijn daarin ook meegenomen in de beoordeling van op grond van het activiteitenbesluit.
13.	Er wordt aangegeven dat er alleen competitie op zaterdag wordt gespeeld. Dat is niet correct er wordt hier competitie gespeeld op zondag.	Vanaf dit seizoen speelt SV Houtgehage haar competitiewedstrijden op zaterdag en niet meer op zondag.
	Lintbebouwing	
14.	Er wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat het een uitbreiding van een lintbebouwing is. De Dunoardswei was vroeger een doodlopende weg. Van lintbebouwing aan de Dunoardswei is geen sprake en voldoet ook niet aan de beschrijving van een lintbebouwing.	De toetsing is op basis van hoe de bebouwing op dit moment is gesitueerd. Op basis hiervan kunnen de woningen aan de Dunoardswei worden gezien als lintbebouwing. Overigens het toestaan van het voorliggende plan is gebaseerd op de inpassing binnen het bestaande straatbeeld en niet op basis van een definitie van lintbebouwing.
15.	Men is van mening dat het plan niet gerechtvaardigd kan worden door te stellen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door aan te sluiten op een lint.	Door de toevoeging van enkele woningen in een tussenruimte tussen de bestaande woningen en het sportcomplex is er geen sprake van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld in relatie tot de bebouwde kom van het dorp.
16.	Het huidige bestemmingsplan Kleine Kernen Oost heeft niet voor niets het bestemmingsvlak voor wonen aan de Dunoardswei opgenomen. Op deze manier blijft wonen aan beide zijden van de openbare weg parallel aan elkaar lopen, wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt veel logischer is. Niet voor niets is destijds het besluitvlak voor wonen niet doorgetrokken.	De inpassing van het voorgenomen plan is beoordeeld op grond van ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Deze is ook onderbouwd in de stedenbouwkundige studie zoals die is opgenomen in de bijlage van toelichting van het bestemmingsplan. Dat op deze locatie in het bestemmingsplan geen bestemming wonen is

		opgenomen is gebaseerd op het feit dat het perceel in het verleden in agrarische functie had. Het bestemmingsplan Kleine Kernen Oost en het bestemmingsplan Buitengebied zijn destijds opgesteld als een actualisatie van toen geldende en verouderde bestemmingsplannen uit de jaren 70, 80 en 90 en 2000 waarbij de bestaande planologische situatie is vastgelegd en niet voorzag in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden op hun eigen merites beoordeeld en planologisch geregeld. De voorliggende procedure is hier een voorbeeld van.
	Toetsing aan rijksbeleid	
17.	Er wordt gesteld dat de ontwikkeling van het plangebied niet de opgaven raakt zoals die zijn opgenomen in de NOVI en dat de ladder van duurzame verstedelijking zoals genomen in het Besluit ruimtelijke ordening niet van toepassing is gezien de kleine omvang. Hoe kan nu geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de ladder en in overeenstemming is met het Rijksbeleid als dit beleid niet van toepassing is.	Ruimtelijke plannen dienen onder andere getoetst te worden aan het Rijksbeleid. Hiervoor is onder andere de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Hierbij wordt uitgegaan bij woningbouw van plannen met meer dan 12 woningen. Alleen dan dient een plan te worden getoetst aan de Ladder. Op het moment dat een bouwplan minder dan deze 12 woningen bevat hoeft er niet getoetst te worden aan de Ladder en mag er worden uitgegaan dat daarmee het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking en daarmee past binnen het Rijksbeleid.
	Toetsing provinciaal beleid	
18.	Waarom toetst de gemeente niet aan de overige functies/ambities van de Romte diele? Hoe kan geconcludeerd worden dat de aspecten passen binnen de kwaliteiten als niet gekeken wordt naar andere ambities	Het betreft hier een particulier eigendom en particulier initiatief, waarbij gevraagd wordt naar de inpassing van drie woningen op de voorliggende locatie. De toetsing van het plan is dan ook vanuit dat oogpunt beoordeeld of het planologisch, en ruimtelijk aanvaardbaar is. Op grond hiervan is geconcludeerd dat beperkte woningbouw binnen het bestaand stedelijk op deze locatie aanvaardbaar is. Andere ambities zullen vooraf wel concreet moeten zijn en ook uitvoerbaar.

19.	In de omgevingsvisie van de provincie staat dat de karakteristieken van het landschap beleefbaar moet zijn en de Friese landschapstypen en hun ontstaansgeschiedenis moeten herkenbaar blijven.	Het betreft hier een plan dat gelegen is in het bestaand stedelijk gebied van het dorp en het plan betreft een braakliggend grasland dat grenst aan het buitengebied. Waar appellant naar verwijst het streven van de provincie naar behoud van kwaliteiten voor het Friese buitengebied. Wij zijn van mening dat het voornemen met respect voor het naast gelegen buitengebied en het dorpse karakter van de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de karakteristieken van en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het naastgelegen landschap.
20.	Er wordt geschreven dat de transformatie van het stuk land met drie woningen een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Welke positieve invloed is dit? Dit wordt niet nader omschreven.	Vanuit het perspectief van het bestaand stedelijk gebied heeft de invulling van het plangebied, met een beperkt aantal woningen, een positieve invloed op het straatbeeld en het dorpse karakter. De invulling met drie woningen verbindt de woningen aan de ene kant van de Dunoardswei met de andere dorpsfunctie namelijk het sportcomplex. De invulling is een verlengde van de bestaande woonfunctie aan de Dunoardswei en vormt daarmee ook een afronding richting het sportcomplex.
Verordening Romte Fryslan 2014		
21.	In de verordening romte staat over verbetering van bebouwingslinten dat een voorwaarde is dat een nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijke aanvaardbare afronding of verdichting en geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Volgens appellant doet het plan wel degelijk afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten en het argument van een verdichting van een bebouwingslint zeer zwak is, gezien de kwaliteit van de omgeving. Dit levert geen verbetering hiervan op.	De verordening Romte is een juridische verankering van het provinciaal ruimtelijk beleid. Gemeente mogen er vanuit gaan op het moment dat een nieuw bestemmingsplan past binnen de verordening dat het dan ook past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het streekplan/omgevingsvisie. In de Verordening Romte in artikel 1.3 gaat over verbetering van bebouwingslinten in het buitengebied. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel heeft geen juridische werking op het bestaand stedelijk gebied. Het voornemen hoeft dan ook niet getoetst te worden aan dit artikel van de Verordening Romte. In het

		toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven aan welke voorwaarden in het Verordening Romte (artikel 3.1.1) het plan wel moet worden getoetst. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en er kan dus geconstateerd worden dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.
	Structuurvisie Grutsk op e Romte	
22.	In een ruimtelijk plan moet een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgenomen. Waarbij ruimtelijke plannen expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving toevoegen. Men is van mening dat het voorgenomen plan afbreuk doet aan de kwaliteit belevingswaarde die de ruimte nu heeft.	Aangezien het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt (op grond van de Verordening Romte), hoeft het plan niet getoetst te worden aan de genoemde structuurvisie aangezien deze ziet op ontwikkelingen en ruimtelijke plannen voor het buitengebied.
	Toetsing gemeentelijk beleid	
	Structuurvisie 2011	
23.	De gemeente schrijft dat de identiteit van behouden blijft omdat wordt voldaan aan de welstandsnormen. Dit vindt men wel een hele eenvoudige stelling als de identiteit van de buurt alleen afhangt van de algemene welstandsnormen. Dan voldoet snel elke nieuwbouw aan de structuurvisie	De beoordeling of het plangebied geschikt is voor woningbouw is niet gedaan op basis van de welstandsnota. Eventuele uitvoering en toetsing aan de redelijke eisen van welstand van de woningen wordt aansluiting gezocht met de bepalingen in de welstandsnota voor woningbouw in een lint.
	Omgevingsvisie 2040	
24.	Er wordt gesteld dat met dit plan invulling wordt gegeven aan de opgave 'levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken'. De levendigheid in Houtigehage is voor nu en in het verleden hoog te noemen. Volgens de gemeente is het voorliggende plan een verbetering voor de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het dorp. Voor jonge mensen die zich in het dorp van oorsprong willen blijven vestigen zijn de geplande woningen te duur.	De levendigheid van de kleine dorpen wordt gestimuleerd door nieuwe aanwas van het dorp waardoor voorzieningen in het dorp behouden kunnen blijven. De woningbouw kan dit stimuleren. Door enkele vrijstaande woningen te realiseren kan een doorstroming op gang komen waardoor elders betaalbare woningen vrijkomen.
	Regionale afspraken Wonen 2016-2026, woonregio Zuidoost Fryslân	
25.	De bevolkingsgroei neemt geleidelijk af en in steeds meer dorpen zal sprake zijn van minder of geen groei. De vergrijzing zal vergaande effecten hebben. De gemeente gaat niet in op dit soort aspecten waar rekening mee gehouden moeten worden. Het enige wat de gemeente concludeert is dat de woningen van dit plan passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Het plangebied heeft nu de bestemming buitengebied en is geen stedelijk gebied.	Vanuit de woonvisie is een beleid opgesteld over de woningbouw behoefte. Hierover is binnen de regio Zuidoost Fryslân en samen de met provincie afspraken overgemaakt over de te realiseren woningbouw in de regio. Hierbij wordt voorkeur gegeven of eerst locatie binnen het bebouwd

		gebied hiervoor aan te wenden. De voorliggende locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp. Dat de locatie planologisch binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied is gelegen doet daar niets aan af.
	Regionale afspraken Zuidoost Fryslân 2022-2030	
26.	In de laatste woningbouwafspraken staat dat kleinschalige projecten bijdragen aan de lokale behoefte van deze kernen. Weet de gemeente wel wat de lokale behoefte is?	In 2021 heeft de gemeente een woningmarktverkenning laten uitvoeren. Hierin is per dorp een indicatie gegeven wat de lokale behoefte is. Deze verkenning is ook besproken in de gemeenteraad.
	Woonvisie Smallingerland	
27.	De woonvisie gaat over nieuwbouwlocaties, In Houtigehage is al een uitbreidingslocatie aangewezen. De woonvisie gaat niet over toevoegen van allerlei kleine minimale locaties verspreid over een dorp. Het gaat over de woningbouwvoorraad en nieuwbouwplannen.	De woonvisie gaat over het te voeren woonbeleid in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Hierbij wordt gekeken onder andere naar de behoefte aan nieuwe woningen. Waarbij in de woonvisie voor sommige dorpen een uitbreidingslocatie is opgesomd maar dat houdt niet in dat andere (kleinere) uitbreidingslocaties uitgesloten zijn. Per locatie wordt bekeken of het ruimtelijk inpasbaar is. Zoals dat ook is gebeurd voor de locatie aan de Dunoardswei. Het voorliggende plan past qua aantal en woningtype binnen de woonvisie.
28.	In de toetsing aan het gemeentelijk beleid stelt de gemeente dat het plan direct tegen het bestaand stedelijk gebied aan ligt. In de woonvisie valt Houtigehage onder dorpen en niet onder stedelijk gebied, Wat is hier de definitie van bestaand stedelijk gebied? Dit begrip ontbreekt in de regels van het ontwerp bestemmingsplan. In de woonvisie staat dat de gemeente terughoudend is met betrekking tot het toevoegen van woningbouw in het buitengebied.	Het bestaand stedelijk gebied is bepaald op grond van de Verordening Romte van de provincie. In de verordening is ook een definitie opgenomen wat onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan, namelijk: <i>1.15 Bestaand stedelijk gebied</i> het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende

		kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied, of zoals sinds 1 januari 2010 opgenomen in een onherroepelijk ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke functies, met uitzondering van de stedelijke functies die pas kunnen worden gerealiseerd op grond van in dat ruimtelijk plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Het is planologisch niet van belang dat deze definitie in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Het toepassen van het begrip is alleen van belang bij de toetsing van een initiatief aan de Verordening en het bestemmingsplan moet voldoen aan de bepalingen van de verordening. Op grond van de verordening ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.
29.	De gemeente stelt dat dat het aantal woningen past binnen de woonvisie. In de visie van appellant is er sprake van overschrijding van het woningbouwprogramma van Houtigehage	In de woonvisie staan de tot dan toe bekende projecten per dorp dus 2020, hierin staan voor Houtigehage 13 woningen geprogrammeerd. Naast de woonvisie heeft de gemeente in 2021 een woningmarktverkenning laten uitvoeren. Hierin is per dorp een indicatie gegeven wat de lokale behoefte is. Dit plan ondersteund in het voldoen van deze lokale behoefte.
	Betaalbare woningen	
30.	Er is de ambitie om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. In hoeverre past dit plan binnen deze ambitie en welke relatie staat dit met het aantal vrijstaande woningen dat op dit moment te koop staan?	In de woonvisie staat beschreven dat we voor iedereen binnen onze gemeente een passende woning willen realiseren. Daarnaast worden er door dit plan verhuisbewegingen op gang gebracht waardoor er doorstroming gecreëerd wordt. Op dit moment 20-2-24 staan er geen woningen te koop in Houtigehage.
31.	Na de periode 2035-2040 daalt de lijn van het aantal huishoudens. Wat is de visie van de gemeente naar de toekomst voor de kern Houtigehage om nu meer woningen te bouwen dan het aantal in het woningbouwprogramma. En in welke relatie staat dit tot de bouw van huizen in het duurdere segment aangezien de vraag naar betaalbare huisvesting steeds schaarser wordt?	Alle lopende woningbouwplannen passen binnen het woonbeleid. In de verdere toekomst zijn wij als gemeente bezig om te kijken naar de toekomst van onze dorpen. Hoe dit precies vorm gaat krijgen is nog niet bekend. Daarom

		gaan we kritisch kijken naar nieuwe particuliere woningbouwinitiatieven. Daarnaast worden er door dit plan verhuisbewegingen op gang gebracht waardoor er doorstroming gecreëerd wordt.
	Fasering woningbouw Houtigehage	
32.	Voor de uitbreiding van Houtigehage is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor de bouw van 13 woningen in het plan Houtigehage-west. In de toelichting van dit plan staat dat zodra 90% van fase 1 is verkocht dat fase 2 kunnen worden gebouwd. Hoe kan het dat het ontwerp bestemmingsplan Dunoardswei voorrang krijgt op de bouw van fase 2. Wordt het plan Houtigehage-West niet ondermijnd. Waarom wordt er geen relatie gelegd met het plan Houtigehage-West.	De genoemde fasering van het plan Houtigehage-West was destijds opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan van Houtigehage-west is de fasering losgelaten. Het totale aantal woningen van het plan Houtigehage-West, past in onze Woonvisie en gelet op de behoefte en vraag, is de fasering in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen. Het plan aan de Dunoardswei ondermijnd daarmee het plan van Houtigehage-West niet. De afstemming met betrekking tot het woonbeleid is geborgd in de woonvisie en in het woningbouwprogrammering.
	<i>Aard en schaal van de kern Houtigehage</i>	
33.	Alle lopende woningbouwplannen in Houtigehage bij elkaar voorzien in ongeveer 55 extra woningen in de kern Houtigehage. Het aantal woningen in de kern Houtigehage bedraagt 271 woningen. Dit betekent een uitbreiding van het dorp op korte termijn van 20% Vindt de gemeente een uitbreiding van 20% van een dorpskern passend binnen het woonbeleid?	Dit is passend binnen het woonbeleid omdat we voor elke doelgroep een passende woning willen realiseren. Dit om iedereen de kans te geven om te blijven wonen in het dorp waar je bent opgegroeid. Daarnaast is het van belang om altijd een bepaalde vorm van over programmering te hebben om er zeker van te zijn dat je tot de gewenste realisatie komt.
34.	<i>Beeldkwaliteitsparagraaf</i>	
	In het plan staat dat de richtlijnen van de welstandsnota G4 gelden. De ontstaansgeschiedenis van de Dunoardswei is niet in overeenstemming met de omschrijving van lintbebouwing in de welstandsnota. Hoe kan de gemeente zo eenvoudig de welstandsnota G4 toepassen? Duidelijk is dat de gemeente in deze welstandsnota iets anders bedoelt met lintbebouwing dan alleen maar een paar huizen langs de weg.	De door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota heeft onder andere aan de Dunoardswei de gebiedsomschrijving van G4 – lintbebouwing gegeven. Hierbij is gekeken wanneer er eventueel bebouwing komt aan welke welstandsrichtlijnen toepasselijk zijn recht doet aan de omgeving. Dit staat los van wat er feitelijk nu is gerealiseerd aan de Dunoardswei. Het

		zijn richtlijnen van redelijke eisen van welstand en geen dwingende voorschriften.
	<i>Inpraak en participatie</i>	
35.	Als men informatie wilden hebben over het plan kon men een afspraak maken met de ontwikkelaar. Na dit gedaan te hebben, werd een kant en klaar plan gepresenteerd en er werd duidelijk gemaakt dat de gemeente positief was over het plan. Welke ruimte is er dan voor inbreng?	De ontwikkelaar heeft een plan ingediend. Dit plan is behandeld in de zogenaamde intaketafel waarbij naar de eventuele wenselijkheid wordt gekeken. Het advies was een ja mits waarbij een voorwaarde was om over het plan in gesprek te gaan met omwonenden. Alle inbreng tijdens deze bijeenkomst is door de ontwikkelende partij beoordeeld. Het betekent niet dat de ontwikkelende partij alles moet overnemen wat ingebracht wordt.
36.	Er is na de zomer 2023 een informatieavond gehouden waarbij 10 schriftelijke uitnodigingen enkele dagen vooraf aan de omwonenden werden verstuurd. Er zijn diverse zorgen/bezwaren geuit tijdens deze bijeenkomst. De gemeentelijke vertegenwoordiger was dezelfde vertegenwoordiger in het voortraject waar zij destijds een vooringenomenheid liet zien. Er was voor bepaalde zaken in het gesprek weinig inhoudelijke reactie te verwachten van de gemeente en sommige bezwaren werden wel heel makkelijk door haar afgedaan.	De wijze van informatievoorziening is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij. Waarbij de vorm en inhoud hiervan vrij zijn. De opmerking over de vooringenomenheid van de gemeentelijke vertegenwoordiger herkennen wij niet. De vertegenwoordiger van de gemeente was tijdens de avond aanwezig om vooraf te luisteren. De avond was bedoeld dat de ontwikkelaar de omwonende informeert over het plan en eventueel in gesprek gaat met de omwonenden over het plan.
37.	Men bestempeld het proces als zijnde knullig. Men is van mening dat de inwoners niet serieus genomen zijn.	De wijze van informatievoorziening en de wijze van organisatie van de bijeenkomst is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Wij zijn wel van mening dat de ontwikkelaar wel op voldoende wijze de omwonenden heeft betrokken bij dit proces. Dat niet alle opmerkingen en bezwaren worden meegenomen in de planvorming betekent niet dat de inwoners niet serieus worden genomen. Wij zijn van mening dat de ontwikkelaar voldoende rekening heeft gehouden met de zorgen en bezwaren van de omwonenden.
	<i>De stedenbouwkundige studie</i>	
38.	Ten behoeve van het planvoornemen heeft initiatiefnemer een opdracht gegeven voor een stedenbouwkundige studie om de ruimtelijke uitgangspunten te bepalen.	Bij het opstellen van de stukken worden inhoudelijk de rapporten bekeken en aangepast op onvolkomenheden. Bij

	Dit is beschreven in 2.2 van de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. Hoe kan het zijn dat dit rapport dateert van oktober 2023. En hoe kan het zijn dat precies de gestelde regels door de provincie in dit rapport zijn verwerkt als uitgangspunten.	elke aanpassing wordt ook de datum van het document daarop aangepast. Om de uitgangspunten te bepalen wordt ook gekeken naar het provinciaal beleid en uitgangspunten en deze worden dan meegenomen. Dat is een normale werkwijze.
	<i>Uitgangspunten bomen</i>	
39.	Bij de landschappelijke inpassing wordt gesteld dat de kenmerkende bomenlaan behouden blijft en dat geen bomen gekapt hoeven te worden. In hoeverre geeft de gemeente hierbij invulling op de handhaving hiervan.	De gronden hiervan zijn in eigendom van de gemeente. Vanuit het beheer van het openbaar gebied is het uitgangspunt de bomenlaan te handhaven.
	<i>Verkeersveiligheid</i>	
40.	In de beleidsregel van het VTH beleidsplan zijn processtappen van standaardwerkwijzen vastgelegd bij toetsing van aanvragen. Hier hoort onder ander de aanleg van een inrit. In het voorliggende plan wat ter inzage ligt is een toetsing opgenomen wat betreft de inritten. In de uitwerking van het plan zijn drie uitritten getekend tussen de bomen die in de berm van de weg staan. De vraag is of de afstand tussen de bomen voldoende is voor de behoud van de bomen en men heeft bedenkingen bij de verkeersveiligheid, gezien de geringe afstand tussen de bomen (3,5 m – 4 m).	Bij een aanvraag voor een inrit wordt getoetst aan de betreffende beleidsregels. Deze is onder andere gebaseerd op een goede uitvoerbaarheid en ook verkeersveiligheid. Mocht blijken dat bij de aanvraag eventueel niet wordt voldaan aan de beleidsregels zal gekeken worden naar eventuele nadere voorwaarden aan een uitrit.
	<i>Nutsvoorzieningen</i>	
41.	Een heel positief kenmerk van het dorp Houtigehage is dat er geen zendmast is. Dit is één van de redenen waarom men naar Houtigehage is komen wonen. Heeft de gemeente in beeld wat een uitbreiding van 20% meer woningen in het dorp betekent van de nutsvoorzieningen en hoeverre kan de gemeente garanderen dat er geen zendmast wordt geplaatst?	Met betrekking tot de uitbreiding van de nutsvoorzieningen zal gekeken worden wat nodig is. Het kan zijn dat er een kleinschalige uitbreiding van de capaciteit nodig is. Met betrekking tot een zendmast zal door de betreffende telecom bedrijven gekeken worden of de realisatie van een zendvoorziening noodzakelijk is. Hierbij wordt altijd gekeken naar de regelgeving hieromtrent. Wij kunnen nooit garanderen of er in de toekomst een nieuwe zendmast moet worden geplaatst. Wij kunnen wel in gesprek met de telecom bedrijven over een eventuele locatie. Hierbij wordt ook het plaatsingsplan telecom van Monet bij betrokken.
	<i>Watercompensatie</i>	
42.	Eén van de uitgangspunten is de watercompensatie van minimaal 105 m2. Hiervoor is een sloot ingetekend naast het wandelpad naar de Dobbe toe. Dit is leuk bedacht,	De locatie van de watercompensatie is indicatief aangegeven. De precieze locatie langs de sloot moet nog bepaald worden, Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bomen.

	maar hier staan bomen langs het pad. Vlak naast bomen graven is niet mogelijk zonder behoud van de bomen die er nu staan.	
	Zienswijze 2 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	
Zienswijze 3		
1.	Met het uitbreidingsplan Houtigehage-west is genoeg ruimte voor woningbouw beschikbaar. Ruimte voor extra woningen lijkt er niet te zijn en daarom wordt dit plan ook overbodig geacht.	Zowel Houtigehage-west als dit woningbouwinitiatief voldoen in de door ons onderzochte lokale behoefte.
	Zienswijze 3 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	