

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Damwâld - Prikkebosk

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Prikkebosk' te De Damwâld van 25 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van een woonwijk met maximaal 20 woningen in het groen.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan 5 schriftelijk en 1 mondeling. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

De zienswijzen bestaan uit meerdere punten. In deze reactienota zijn de zienswijzen, punt per punt, samengevat en voorzien van een reactie.

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2

3. Zienswijze 3
4. Zienswijze 4
5. Zienswijze 5
6. Zienswijze 6

1. Zienswijze 1

1.1. Bestemmingsplan Agrarisch - Woudenlandschap

Het huidige bestemmingsplan 'Agrarisch' biedt de indiener naar eigen zeggen de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen te bouwen ten behoeve van een agrarische bedrijf, zowel voor de uitoefening van agrarische activiteiten als voor eventuele nevenactiviteiten. Echter, het voorgestelde nieuwe bestemmingsplan Agrarisch - Woudenlandschap' zou deze mogelijkheid drastisch beperken. Het plan specificeert dat er op deze gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waardoor mijn opties om enige vorm van ontwikkeling op mijn grond te ontplooien volledig worden uitgesloten. Deze restrictie staat haaks op mijn belangen en belemmert mijn vermogen om mijn eigendom op een zinvolle en verantwoorde manier te gebruiken.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt ten onrechte vast dat de bestemming 'Agrarisch' in het huidige bestemmingsplan Damwâld ter plaatse van zijn kavel de mogelijkheid biedt om gebouwen en overkappingen te bouwen. Dit ten behoeve van een agrarische bedrijf, zowel voor de uitoefening van agrarische activiteiten als voor eventuele nevenactiviteiten.

Gebouwen en overkappingen mogen namelijk op basis van artikel 3.2 van het bestemmingsplan Damwâld enkel binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de gronden van indiener rust echter geen bouwvlak.

Het gebruik van de gronden van indiener als 'agrarische cultuurgrond' blijft met de nieuwe bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap' behouden. Daarmee zorgt het nieuwe bestemmingsplan niet voor een nadere belemmering / beperking van de gebruiksmogelijkheden zoals de indiener stelt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.2. Woongebied I of II bestemming

Indiener stelt; tijdens verschillende gesprekken en correspondentie met de gemeente heb ik duidelijk aangegeven mijn perceel te willen aanpassen naar een woongebied I of II-bestemming, in lijn met de geplande ontwikkelingen in de buurt. Deze wijziging beoogt de potentiële bouw van een woning op mijn perceel in de toekomst mogelijk te maken. Mijn intentie om mijn perceel te splitsen en een vergunning te verkrijgen voor de bouw van één of meerdere woning(en), terwijl de rest van het perceel agrarisch blijft, is eveneens gecommuniceerd. Ik heb bij de gemeente benadrukt dat ik bereid ben mijn grond onder deze voorwaarden te verkopen, met als doel meer mogelijkheden te creëren voor de ontwikkeling van het perceel.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met de ontwikkeling van het woongebied Prikkebosk beoogt de gemeente een woongebied waarbij de woningen worden ingepast in de bestaande structuur van het landschap. Doel is een bijzonder woonklimaat te creëren. Hierbij blijft een deel van het landelijk gebied behouden, waarbij enkele kamers worden voorzien van woningen.

Dit betekent dat er ter plaatse van het plangebied Prikkebosk wordt voorzien in woningbouw met een lage dichtheid. Het plangebied is grotendeels in eigendom van de gemeente Dantumadiel. Dit areaal aan grond is ruimschoots voldoende ruimte om het aantal van gewenste 20 woningen te realiseren. Er is dus geen ruimtelijke/ stedenbouwkundige reden om (alsnog) andere gronden aan te wenden voor het positioneren van nieuwe woningen. De indiener heeft in eerdere gesprekken met de gemeente weliswaar aangegeven op zijn gronden woningen te willen ontwikkelen. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot afspraken met indiener. Ook geeft indiener geen (ruimtelijke) onderbouwing voor de door indiener gewenste extra woningen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.3. Landelijk uitzicht

Indiener stelt dat: Hoewel de gemeente aangeeft geen directe behoefte te hebben aan mijn grond, lijkt mijn perceel wel cruciaal te zijn voor de verwezenlijking van het landelijke uitzicht dat zo belangrijk wordt geacht in het uitgebreide plan. Het behouden van mijn grond in een agrarische bestemming lijkt een fundamenteel onderdeel te zijn van het gewenste landelijke aanzicht zoals beschreven in het plan. Dit brengt een contradictie met zich mee: aan de ene kant wordt aangegeven dat mijn grond niet noodzakelijk is, maar aan de andere kant lijkt het wel degelijk van vitaal belang te zijn voor het beoogde landelijke karakter dat men wenst te behouden. Hierdoor ontstaat er onduidelijkheid over de daadwerkelijke behoefte aan mijn perceel en de rol die het speelt in het creëren van het beoogde, landschappelijke aanzicht zoals vastgelegd in het plan.

Conform het Stedenbouwkundigplan Prikkebosk Damwald op pagina 14, wordt de landelijke uitstraling van het gebied gewaarborgd door de aanwezigheid van singels, kleinschalige opzet, landelijke architectuur en de afwisseling tussen wonen en extensief agrarisch beheer/hobbymatig agrarisch gebruik. Deze essentiële kenmerken, zoals beschreven in het plan, vormen de pijlers voor het behoud van het landelijke karakter van het gebied. Mijn perceel, als onderdeel van deze omgeving, speelt daarbij een aanzienlijke rol in het realiseren en handhaven van dit gewenste landschappelijke uitzicht de afwisseling tussen wonen en extensief agrarisch beheer/hobbymatig agrarisch gebruik. Deze essentiële kenmerken, zoals beschreven in het plan, vormen de pijlers voor het behoud van het landelijke karakter van het gebied. Mijn perceel, als onderdeel van deze omgeving, speelt daarbij een aanzienlijke rol in het realiseren en handhaven van dit gewenste landschappelijke uitzicht

Conform het Stedenbouwkundigplan Prikkebosk Damwald op pagina 16; 'De overige percelen, gelegen tussen de nieuwe kavels en de bestaande linten langs de randen van Prikkebosk, behouden hun huidige uitstraling en agrarisch karakter.' Deze expliciete vermelding in het plan benadrukt dat percelen binnen deze categorie, zoals het mijne, een integraal onderdeel vormen voor het behouden van de landelijke uitstraling en het agrarische karakter van de omgeving. Dit leidt tot de conclusie dat mijn perceel betrokken is bij het bredere doel om het landelijke uitzicht te behouden en te realiseren.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener schetst met dit onderdeel van de zienswijze het beeld dat de agrarische gronden die in bezit zijn van indiener kennelijk een essentieel onderdeel vormen van de (waarden) van het beoogde nieuwe woongebied.

Zoals indiener terecht stelt is het behoud van het bestaande agrarische landschap van belang voor de landschappelijke inpassing van de beoogde 20 woningen. Daarmee richt het plan zich op het 'behoud van de huidige uitstraling en karakter van de bestaande agrarische gronden, zoals de gronden van indiener. Hiermee wordt nadrukkelijk bedoeld op het feit dat hier niets veranderd; De gronden van indiener behouden hun huidige agrarische bestemming en functie. Er is slechts voor gekozen om de bestemming enigszins te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch – Woudenlandschap'. Hiermee

worden de landschapselementen als houtsingels iets anders geborgd in de regels. En wordt de regeling eenduidig gemaakt met de regeling in het aangrenzende buitengebied.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.4 Gesprek

Indiener geeft aan een groot voorstander te zijn voor een gesprek met de gemeente om de bestemming van mijn perceel te herzien naar woongebied I of II, met de mogelijkheid om één of meerdere woning(en) te bouwen en met de optie tot splitsing waarbij een deel bestemming agrarisch blijft. Onder deze voon/vaarden overweeg ik om mijn perceel aan de gemeente te verkopen.

Indiener geeft daarbij het volgende aan:

Ik wil graag persoonlijk benadrukken dat ik tweemaal een gesprek heb gehad met vertegenwoordigers van de gemeente en eenmaal met Hylke Goudswaard, een externe partij. Later, tijdens een telefonische mededeling, heeft wethouder Gerben Wiersma aan een door ons ingehuurd adviseur Johan Schippers, die ons ondersteunde in dit proces, verklaard dat de familie Uitterdijk niet bereid zou zijn om mee te werken aan de realisatie van het plan Prikkebosk.

Het is belangrijk op te merken dat ik altijd open heb gestaan om samen met de gemeente een oplossing te vinden. Echter, werd meegedeeld dat het naar verluidt te laat zou zijn om wijzigingen door te voeren in het plan, vanwege vermeende vertraging die dit met zich mee zou brengen. Tevens werd ons meegedeeld dat na de afronding van het plan Prikkebosk het raadzaam zou zijn om een uitbreiding van het plan aan te vragen en een omgevingsvergunning, zodat er desondanks nog steeds een mogelijkheid zou zijn om te bouwen. Echter, deze optie lijkt nu ook uitzichtloos, gezien het feit dat de gemeente het perceel ziet als onderdeel van het landelijk uitzicht en het plan wil wijzigen naar het bestemmingsplan 'Agrarisch - Woudenlandschap'. Binnen deze nieuwe voorgestelde regels staat expliciet vermeld dat er geen bouwactiviteiten zijn toegestaan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zoals indiener stelt is het nog steeds raadzaam om, voor de mogelijkheid tot het realiseren van een woning / woningen op de gronden van indiener, een principeverzoek / vooroverleg op te starten om de vergunbaarheid te beoordelen. Daarbij is het idee / inpassing van de beoode woning / woningen van belang voor de planologische haalbaarheid.

Het college benadrukt dat een dergelijk principeverzoek losstaat van het bestemmingsplanproces.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2

2.1. Waterhuishouding

Indiener geeft aan dat er wat hen betreft sprake is van een lang bestaand probleem met onvoldoende afwatering van het perceel Fermanjepaad 3. Met als gevolg een hoge waterstand in de kruipruimte onder de woning, welke zal kunnen worden opgelost door aanpassing van de watergangen in het plan Prikkebosk.

Indiener stelt voor om de huidige zuidelijke afwatering achter de woningen Doniawei 38 t/m 52, met een nieuw te graven sloot tot achter de uitbreiding bestaande tuinen. Daarnaast doet indiener een voorstel tot het herprofilieren / slatten van primaire schouwwatergang van de bestaande percelen met een minimale bodembreedte van 1 meter, achter de woningen Doniawei 38-52, van Noord naar Zuid waarbij voldoende afwatering kan plaatsvinden, richting hoofdwatergang Wetterskip Fryslân.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met deze zienswijze stipt de indiener een bestaand waterhuishoudkundig probleem aan, dat naar zijn opvatting plaatselijk speelt in het uiterste noordwesten van het plan. Dit is nadrukkelijk een bestaand probleem, wat niet wordt versterkt of veroorzaakt door het nu voorliggende plan.

Om die reden stelt het college voor om parallel aan dit bestemmingsplan met indiener in gesprek te gaan om het bestaande waterhuishoudkundige probleem te analyseren en te bezien hoe dat eventueel kan worden aangepakt. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt in elk geval voldoende mogelijkheden om bijvoorbeeld watergangen te verbreden of te verleggen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3

3.1. Aanzicht Fermanjepaad

Indiener stelt dat in het ontwerp bestemmingsplan de ontsluiting van het plan Prikkebosk is gepland over een deel van het Fermanjepaad. Aan het einde van de T.E. Teunissenwei links en dan voorbij het speelveld, recht het Prikkebosk plan in. Dit betekent dat het Fermanjepaad daar aanzienlijk verbreed moet worden omdat het de ontsluitingsweg is voor de Prikkebosk. Daarmee verandert het aanzien van het pad aanzienlijk als wandel- en fietsgebied en beleving van dit mooie cultuur landschap.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten behoeve van de ontsluiting van het plan Prikkebosk wordt, zoals indiener stelt, een klein deel van het bestaande Fermanjepaad aangepast om te dienen als ontsluiting van het nieuwe woongebied. In het Stedenbouwkundig plan Prikkebosk Damwâld is hierover het volgende opgenomen:

De ontsluiting van Prikkebosk gaat via de T.E. Teunissenwei richting het westen naar de Haadwei. Ten behoeve hiervan wordt een stukje Fermanjepaad verbreed. Het afsluitingspaaltje, dat ervoor zorgt dat het Fermanjepaad geen doorgaande route voor auto's is, wordt naar het noorden verplaatst. De kruising van de T.E. Teunissenwei naar het Fermanjepaad is nu nog gemaakt van klinkers. Dit wordt ook meegeasfalteerd, waardoor het asfalt van het Fermanjepaad geheel doorloopt en het Fermanjepaad als eigen lijn in het landschap herkenbaar is.

De wegen van Prikkebosk krijgen een zo minimaal mogelijk profiel van 4,5 meter breed, uitgevoerd in roodbruine klinkers. Zij volgen de bestaande singelstructuren. De noordelijke weg geeft alleen aan de westzijde toegang voor gemotoriseerd verkeer, zodat er geen sluiproutes ontstaan. De zuidelijke weg eindigt tussen de woonvlakken. Voor gemotoriseerd verkeer is Prikkebosk dus een doodlopende weg. Ten behoeve van vrachtverkeer, hulp- en afvaldiensten zijn er een aantal plekken om te keren. Het kruispunt tussen de beide wegen is ruim genoeg opgezet om te draaien en steken. Bij het betonpad is de toegang tot het weiland aan de zuidzijde een plek om te steken. Aan het einde van de zuidelijke weg komt een keervlak van grastegels.

In bovenstaande tekst uit het stedenbouwkundig plan valt op te merken dat met het vervangen van klinkers voor asfalt het eenduidige karakter van het Fermanjepaad enigszins wordt versterkt. Daarnaast wordt, zoals indiener stelt, het Fermanjepaad weliswaar verbreed, maar deze verbreding naar 4,5 meter is zeer minimaal gehouden. Hiermee blijft het 'eigen' aanzien van het Fermanjepaad in stand gehouden. Het college hier hierdoor van opvatting dat de landschappelijke / cultuurhistorische waarde van het Fermanjepaad behouden blijft.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.2. Historie aanleg T.E. Teunissenwei en riolering

Indiener geeft aan dat bij de aanleg van de T.E. Teunissenwei al rekening is gehouden met het toekomstige plan Prikkebosk. De riolering die daar onder de weg ligt, loopt verder door onder de eerste twee volgende groen percelen richting het plan Prikkebosk. De verwachting was destijds dat deze weg doorgetrokken zou worden als ontsluitingsweg voor de Prikkebosk. Dat lijkt ook logisch te zijn en is ook voor het onderhouden van rioleringssysteem de meest logische optie.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat in het verleden, bij de aanleg van de T.E. Teunissenwei, kennelijk rekening is gehouden met het plan. En dat het kennelijk destijds de bedoeling was om de weg en riolering vanuit

de T.E. Teunissenwei als ontsluiting doorgetrokken zou worden. Dit is in de ogen van indienere een logische(re) optie.

Het college is van opvatting dat destijds, bij de aanleg van de T.E. Teunissenwei, nog geen rekening gehouden kon worden met de uiteindelijke opzet van het plan Prikkebosc. In de nu voorliggende opzet van het plan, zijn het hoofdzakelijk stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten die bepalend zijn voor de keuzes. Het is daarbij logisch dat het beloop van wegen en riolering de stedenbouwkundige opzet 'volgen'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.3. Alternatieve ontsluiting

Indiener geeft aan dat een alternatief voor de ontsluiting van het Prikkebosc mogelijk is om de weg naar dit plan recht door te laten lopen naar de Wieger Martenstrjitte. Ook dan blijft het Fermanjepaad het karakter behouden van een smalle weg, de oude reed. Dit gaat over gemeenteground maar het veroorzaakt wel extra verkeersbewegingen in dit stuk van de Wieger Martenstrjitte.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De gronden waarover de door indiener gewenste alternatieve ontsluiting zou moeten lopen kent al een tweeledige functie. Aan de ene kant zijn deze gronden als een groenvoorziening in gebruik, welke een groene buffer vormen tussen Fermanjepaad en het bestaande bebouwd gebied aan de Wieger Martenstrjitte. Tevens is deze gronde zone in gebruik als speelvoorziening.

Gezien deze bestaande, tweeledige, functie van deze gronden heeft het college ervoor gekozen deze zone niet te doorbreken met een ontsluitingsweg en het bestaande beloop van de T.E. Teunissenwei en Fermanjepaad daarvoor te gebruiken.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.4. Verkeersveiligheid

Indiener geeft aan dat het Fermanjepaad is een geliefd wandel- en fietspad in onze gemeente is. Het is een smalle weg die weinig ruimte biedt voor autoverkeer. Als erftoegangsweg is de maximale capaciteit voor autoverkeer al bereikt. Meer verkeer op dit kleine stukje Fermanjepaad zal ook kunnen leiden tot incidenten omdat men daarvoor en daarna vrij kan fietsen en/of wandelen. Als u als raad het karakter van het Fermanjepaad wilt behouden, dan is het verlengen van de T.E. Teunissenwei de meest logische optie. Daarmee blijft het een wandel- en fietspad dat aansluit op de oude hallepaden, die nu als wandelpaden uniek zijn in ons landschap. Het karakter van het pad blijft bewaard en er wordt alleen een nieuwe kruising gerealiseerd met het pad.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat meer verkeer op een klein deel van het Fermanjepaad zou kunnen leiden tot incidenten, aangezien naar opvatting van indiener de maximale capaciteit van het Fermanjepaad al is bereikt.

In de huidige situatie is het Fermanjepaad (ten zuiden van het afsluitpaaltje) een erftoegangsweg voor een achttal woonpercelen. De weg is weliswaar smal, maar er is geen sprake van het bereiken van een maximale capaciteit. Het feit dat een deel van het Fermanjepaad wordt aangepast voor de ontsluiting van 20 nieuwe woonpercelen doet daar niets aan af, temeer dit deel licht wordt verbreed tot 4,5 meter.

Daarbij moet worden opgemerkt dat 20 nieuwe vrijstaande woningen een verkeersgeneratie opleverde in de orde grootte van circa 160 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dergelijke aantallen kunnen ruimschoots worden verwerkt door een erftoegangsweg ter breedte van 4,5 meter. De wegopzet is dus meer dan voldoende basis voor een verkeersveilige situatie en is er geen reden om de alternatieve ontsluiting (die ook bij punt 3.3 aan de orde is geweest) te realiseren

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Zienswijze 4

Deze zienswijze is identiek aan Zienswijze nummer 3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt daaromverwezen naar onderdeel 3. van deze zienswijzennota.

5. Zienswijze 5

5.1. Plan voldoet niet aan Stedenbouwkundige visie It Prikkebosk (2019)

Indiener verwijst in de zienswijze naar de Stedenbouwkundige visie uit 2019, waarin wordt aangegeven dat het plan Prikkebosk typische kenmerken heeft van het Friese Woudenlandschap, te weten bebouwingslinten die de randen vormen en houtsingels die ervoor zorgen dat percelen als landschappelijke kamers in het gebied liggen. Tevens wordt aangegeven dat de bestaande kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt. De omgeving wordt niet aangepast ten behoeve van het wonen, maar de woningen worden ingepast in de bestaande structuren van het landschap.

Indiener stelt dat het nu voorliggend plan niet voldoet aan deze visie.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat indiener stelt is het college van opvatting dat het nu voorliggende plan wel voldoet aan de visie. Het bestaande landschap wordt nagenoet volledig behouden; immers alle houtsingelstructuren worden behouden en op enkele plekken worden houtsingels hersteld.

Het landschappelijk karakter blijft daarmee behouden en de woningen worden ingepast binnen bestaande 'kamers' zonder de randen van de kamers (houtsingels) te wijzigen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Geen behoefte aan geplande woningen

Indiener geeft aan dat geen behoefte is voor de in dit plan beoogde kavels in het plan Prikkebosk. Er wordt in de zienswijze verwezen naar het woning-behoefte onderzoek van 2018, welke stuurt op een breed aanbod van woningtypen in een bandbreedte tussen de 45 en 60 woningen als standaardbehoefte, met daarop een aanvullende (boven)regionale vraag van 20 woningen. Met onderhavig plan wordt de (boven)regionale vraag bediend. Dit behoefte-onderzoek dateert echter van 2018 en de vraag naar typen woningen is, zo stelt indiener, onderhevig aan voortschrijdende ontwikkelingen.

Indiener stelt dat het algemeen bekend is dat op dit moment meer behoefte is aan woningen voor starters. Indiener vraagt zich dus af of de behoefte anno 2024 nog steeds hetzelfde is als destijds beschreven in het behoefte onderzoek.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan Prikkebosk wordt gezien als een bijzonder woonproject, zoals op pagina 12 van het Stedenbouwkundig plan Prikkebosk is omschreven. Met dit bijzonder woonproject wordt deels de aanvullende (boven)regionale vraag bediend. In Prikkebosk is dus ruimte om buiten de basisbehoefte én voor andere doelgroepen te bouwen.

Verder blijkt uit het onderzoek van KAW dat Prikkebosk als locatie gewild is bij alle doelgroepen en vooral bij bewoners met een grote verhuishwens. Als geschikte woningtypes voor het gebied gaven bewoners vooral 'vrijstaande koopwoningen' aan, maar ook 'gelijkvloerse koop-en huurwoningen'. De uitkomsten van het woningbehoefte-onderzoek passen naar opvatting van het college bij het unieke karakter van het gebied. Kenmerken die elkaar dus kunnen versterken. Er wordt daarom bewust ingezet op bijzondere woonvormen: kwalitatief hoogwaardig en met een bijzondere uitstraling of bijzonder in zijn samenhang en/of relatie met de omgeving. Maar er is ook plek voor conventioneelere kavels.

Met het plan wordt dus een bestaande lokale en (boven)regionale woonbehoefte ingevuld. Uit de motivering in het stedenbouwkundig plan blijkt dus, in tegenstelling tot wat indiener stelt, dat voldaan wordt aan een actuele behoefte; De behoefte aan de unieke kavels in Prikkebosk blijft meer dan aanwezig.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3. Plan voldoet niet aan lid 1.1.1. van de Verordening Romte Fryslân en Omgevingsvisie

Indiener stelt dat het nu voorliggend plan niet voldoet aan lid 1.1.1. van de Verordening Romte Fryslân (VRF). Dit betekent dat een ruimtelijke plan voor het landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Dit betekent volgens indiener dat in het plangebied in prijsce niet gebouwd mag worden.

Indiener geeft aan dat in lid 1.1.2. van de VRF is opgenomen dat kan worden afgewerkt van dit verbod, mits de uitbreiding aansluit op bestaand stedelijk gebied. Er wordt volgens indiener afgeweken, maar indiener vraagt af wat hiervoor de motivatie is. En vraag vervolgen ook hoe provincie Fryslân hier tegenaan kijkt.

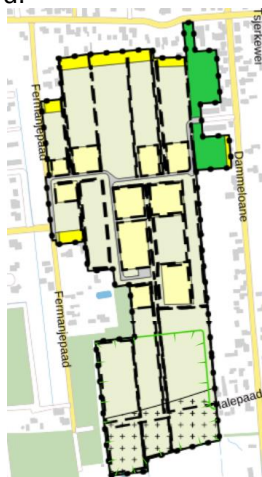
Naar opvatting van de indiener is het plan zoals nu voorligt in strijd met het principe 'zuinig ruimtegebruik', zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en is het plan tevens in strijd met de VRF. Dit vanwege de grote impact van de woningen op het landelijk gebied, het feit dat het plan niet aansluit op bestaand stedelijk gebied en het feit dat relatief veel ruimte nodig is om slechts enkele woningen te realiseren.

Reactie college van burgemeester en wethouders

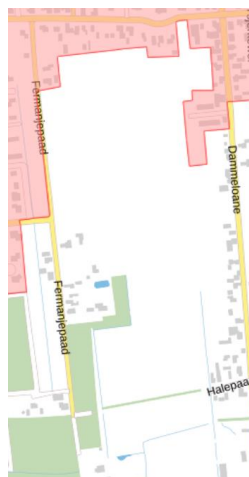
Met dit plan worden woningen mogelijk gemaakt in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting is dit reeds gemotiveerd:

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied sluit wel aan op het 'bestaand stedelijk gebied'. Het voorliggende plan voorziet in een oost-west gericht bebouwingslint en de woonvlakken bevinden zich binnen de waar te nemen bebouwingsgrens van het dorp. Deze opzet sluit aan op het bestaand stedelijk gebied en past in de aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Hiermee wordt voldaan aan het criterium om af te wijken van het verbod uit artikel 1.1.1. van de Verordening.

In onderstaande figuren (links; bestemmingsplan, rechts; kaart bestaand stedelijk gebied VRF) wordt gevisualiseerd.



Verbeelding bestemmingsplan



Verbeelding bestaand stedelijk gebied, VRF

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat, na aanpassingen ten opzichte van een eerdere opzet, de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt; Het plan zorgt voor een aansluiting op het bestaand stedelijk gebied en past in de aanwezige landschappelijke structuur.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.4. Landelijke karakter wordt door het plan niet versterkt

Indiener stelt dat met het plan het landschappelijke karakter van het gebied juist niet wordt versterkt. In Grutsk op e Romte wordt namelijk aangegeven dat het voor de regio kenmerkend is dat er nog lucht en open ruimte aanwezig is in de dorpen. Indiener geeft aan dat het plangebied niet bebouwd is als afwisseling tussen buitengebied en bebouwingslinten. Deze herkenbaarheid van het landschap vermindert volgens indiener met het onderhavige plan en is daarmee geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is in tegenstelling tot indiener van opvatting dat de herkenbaarheid van het gebied behouden blijft, ondanks de stedelijke ontwikkeling. Er is, zoals in de toelichting beschreven, hier sprake van een bijzondere woningbouwontwikkeling, waarbij woningbouw samengaat met het behoud van de waardevolle kenmerken van het landschap. Dit betekent trouwens niet dat er in het gebied geen veranderingen plaatsvinden; er worden immers wel woningen toegevoegd. Echter, naar opvatting van het college is hier sprake waarbij woningbouwontwikkeling en behoud van de kenmerken van het landschap hand in hand gaan.

Het plan geeft ook blijk van een stedelijke ontwikkeling waarbij een woongebied wordt gecreeerd waar zeer nadrukkelijk sprake blijft van 'lucht en open ruimte'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.5. Er is een nieuw raadsbesluit nodig, aangezien het plangebied ten opzichte van de stedenbouwkundige visie (2019) is vergroot

Indiener vraagt zich af of er geen nieuw raadsbesluit genomen moet worden over de stedenbouwkundige visie (2019), aangezien het plangebied van die visie kleiner is dan het plangebied van het stedenbouwkundig plan (2023)

Reactie college van burgemeester en wethouders

De door de raad vastgesteld stedenbouwkundige visie (2019) is de basis geweest om te komen tot een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan (2023). In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan (2023) is het gebied ten zuiden van de beoogde woonbebouwing ook meegenomen, aangezien hier ook landschappelijke inrichtingsmaatregelen worden voorzien. Dit in de vorm van uitbreiding / herstellen van singels en de mogelijke bosuitbreiding.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook het stedenbouwkundig plan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De stedenbouwkundige visie, moet daarbij worden gezien als bouwsteen voor stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Aangezien de visie slechts aan de basis heeft gestaan voor een uit te werken stedenbouwkundig plan, behoeft de visie niet opnieuw aan de raad te worden voorgelegd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.6. De huidige open ruimtes (kamers) worden niet behouden en de beleefbaarheid van het gebied gaat verloren.

Indiener stelt dat de bestaande structuren en kwaliteiten van het gebied het allerbelangrijkste zijn. Dit betekent vooral het behoud van het landelijke karakter. Het stedenbouwkundig plan sluit wat dat betreft niet aan bij de visie. De huidige open ruimtes (kamers) worden namelijk volgens indiener niet behouden en de beleefbaarheid van het gebied gaat verloren.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woongebied, waarbij het *karakter* van het landschap blijft behouden, ondanks de toevoeging van 20 woningen. Daarmee gaan de woningen 'op in de structuren van het bestaande landschap'.

Dit betekent niet dat de stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan tot doel hebben om alle open ruimtes in het plangebied volledig te behouden. Een deel van de open ruimtes wordt namelijk ingevuld met woningbouw. Als gevolg van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing wordt, ondanks de toevoeging van woningen, de waarde van het gebied als geheel in stand gelaten.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.7. De huidige open ruimtes (kamers) worden niet behouden en de beleefbaarheid van het gebied gaat verloren.

Indiener vraagt zich af waarom enkele kamers open wordt gelaten. En geeft daarbij aan dat twee gaten in het oost- west lint onlogisch is, na als de open ruimtes tussen kamers F en I.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woongebied, waarbij het *karakter* van het landschap blijft behouden, ondanks de toevoeging van 20 woningen. Daarmee gaan de woningen 'op in de structuren van het bestaande landschap'. Hierbij is nadrukkelijk gekozen om ook open ruimtes te laten in het woongebied. In het stedenbouwkundig plan is naar opvatting van het college voldoende onderbouwd waarom deze open ruimten 'open' zijn gelaten en hoe het deze open ruimten (kamers) bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap. De onlogica die indiener aanhaalt wordt niet gevolgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.8. De huidige open ruimtes (kamers) worden niet behouden en de beleefbaarheid van het gebied gaat verloren.

Indiener vraagt zich af waarom enkele kamers open wordt gelaten. En geeft daarbij aan dat twee gaten in het oost- west lint onlogisch is, na als de open ruimtes tussen kamers F en I.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woongebied, waarbij het *karakter* van het landschap blijft behouden, ondanks de toevoeging van 20 woningen. Daarmee gaan de woningen 'op in de structuren van het bestaande landschap'. Hierbij is nadrukkelijk gekozen om ook open ruimtes te laten in het woongebied. In het stedenbouwkundig plan is naar opvatting van het college voldoende onderbouwd waarom deze open ruimten 'open' zijn gelaten en hoe het deze open ruimten (kamers) bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap. De onlogica die indiener aanhaalt wordt niet gevolgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.9. Hoe worden weidehekken en lage beplanting geborgd?.

Indiener vraagt zich hoe wordt geborge dat weidehekken lage beplanting wordt toegepast, zonder dat (hoge) schutting verrijzen?

Reactie college van burgemeester en wethouders

De inrichting van de buitenruimte is geborgd in het Beeldkwaliteitsplan, dat is gevoegd als bijlage bij de planregels. Op pagina 43 van dit Beeldkwaliteitsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte. Hierin is onder andere benoemd dat: 'De gecultiveerde buitenruimte wordt omzoomd met een lage haag, een laag hekwerk of een vergelijkbare oplossing'. De erfinrichting moet (blijvend) voldoen aan dit Beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast is in artikel 12 en 13 van de bestemmingsplanregels de voorwaarden opgenomen dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen het Beeldkwaliteitsplan in acht genomen dient te worden. Daarmee is een de erfinrichting en het toepassing van weidehekken en lage erfbegrenzing afdoende geborgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.10. Hoe worden weidehekken en lage beplanting geborgd?.

Indiener geeft aan dat de stelling dat twee oude singels met watergangen worden teruggebracht onjuist is. Indiener geeft daarbij aan dat de singels en watergangen de laatste 31 niet aanwezig waren.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met het terugbrengen van deze oude singels en watergangen wordt gerefereerd naar het verdere verleden. Op (veel) oudere topografische kaarten van het gebied Prikkebosk is waarneembaar dat in in de zuid- zuidoosthoek van het plangebied een veel kleinschaligere verkaveling aanwezig was dan de afgelopen 31 jaar. Met het terugbrengen van deze landschapselementen wordt dus gerefereerd aan het landschap in een verder verleden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.11. Dwars en langssingels zijn onlogisch

Indiener geeft aan dat dwars- en langssingels in woonvlakken F en I onlogisch zijn en ze de kamerstructuur vertroebelen en daarmee het landschappelijke beeld. Indiener geeft aan dat de provincie dit expliciet heeft aangegeven.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar opvatting van het college wordt onder andere met de dwars- en langssingels in woonvlakken F en I de kleinschaligheid van het landschap (kamerstructuur) benadrukt. Hiermee wordt een (landschappelijke) waarde van weleer teruggebracht.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.12. 5 meter onderhoudstrook wordt niet overal aangehouden en

Indiener geeft aan dat langs de singels 5 meter onderhoudsstroken ter breedte van 5 meter wordt aangehouden. Dit wordt naar opvatting van de indiener niet consequent doorgevoerd. Bovendien wordt de eigenaar van de singel verantwoordelijk voor het onderhoud en hoe wordt dit geborgd?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het bestemmingsplan wordt *zoveel mogelijk* de genoemde onderhoudstrook van 5 meter aangehouden. Dit om onderhoud goed te kunnen uitvoeren. De instandhouding van de singels is geborgd door de aanduiding 'houtsingel' die op de verbeelding is opgenomen. Aanduiding en bijbehorende regeling borgt dat de singel in stand wordt gehouden. Zo is ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' uitsluitend een houtsingel toegelaten. Andere zaken, zoals bebouwing is daardoor binnen deze aanduiding niet toegelaten. Ook zijn werkzaamheden (zoals kappen) verboden, zonder omgevingsvergunning. Indien gebruikers / eigenaren de gronden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' strijdig gebruiken is de gemeente verantwoordelijk voor (eventuele) handhaving. Met de aanduiding en de achterliggende regeling is het behoud van de aanwezige houtsingels afdoende geborgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.13. Vragen over (mogelijk) te verkopen agrarische gronden

Indiener stelt vragen over de mogelijke verkoop van agrarische gronden rond de woonvelden. Hoe worden deze ontsloten en hoe verhoudt de verkoop zich tot het Didam – arrest?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het bestemmingsplan wordt enkel de bestemming van de agrarische gronden geregeld. Voor alle agrarische gronden geldt dat deze goed ontsloten zijn of kunnen worden. Hiervoor is buiten de woonvelden voldoende ruimte aangehouden. De vraag hoe wordt voldaan aan het Didam – arrest doet tijdens de bestemmingsplanprocedure niet ter zake. Het spreekt voor zich dat de gemeente bij verkoop van gronden binnen de kaders van geldende regelgeving opereert en zich houdt aan de beginselen van het Didam-arrest.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.14. Buitenverlichting

Indiener vraagt zich af hoe het zo min mogelijk toepassen van buitenverlichting wordt geborgd.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Op het punt van van buitenverlichtig is in het stedenbouwkundig plan de wenselijke situatie aangegeven ten aanzien van buitenverlichting. Het zo weinig mogelijk toepassen van buitenverlichting moet worden gezien als een streven. Het staat toekomstig bewoners vrij om naar eigen inzicht verlichting in en om de woning toe te passen. Dit wordt verder niet (juridisch) geborgd in het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.15. Aansluiting R. de Breestrijtte is niet passend

Indiener geeft aan dat de in beton uitgevoerd aansluiting op de R. de Breestrijtte niet passend wordt gevonden. Ook vraagt indiener zich af waarom deze nodig is.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het plan is voorzien in een voet- / fietsontsluiting die tevens dienst doet als noodontsluiting voor calamiteiten. Deze wordt nodig geacht vanwege de aanrijdtijden voor hulpdiensten. Aangezien deze ontsluiting hoofdzakelijk dienst doet als voet- voet / fietsontsluiting, wordt deze ontsluiting aangelegd met een breedte van slechts 2,3 meter. Daarmee wordt aantsloten bij een planopzet waarbij zo weinig mogelijk verharding wordt aangelegd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.16. Verwijderen singels wordt niet nodig geacht

Indiener geeft aan dat het niet helder is waarom een aantal singels verwijderd dienen te worden. Het gaat om singels in het zuiden van het plangebied en een singel ten zuiden van het de noordelijke ontsluitingsweg (woonkamer E). Naar opvatting van indiener is het verwijderen van deze singels niet nodig en strijdig met de planuitgangspunten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het plan dienen enkele singels te worden verwijderd ten behoeve van het verbreden van watergangen. Dit is ten behoeve van een goed functionerend watersysteem. Dit is aangegeven op de figuur op pagina 21 van het stedenbouwkundig plan. Daarmee is het vewijderen van deze singels niet strijdig met het planuitgangspunt dat singels zoveel als mogelijk worden behouden. In dit geval is het verwijderen ervan noodzakelijk met het oog op de waterhuishouding. Daarnaast worden meer dan voldoende singels teruggebracht in het gebied.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

- 5.17. Bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap' komt niet voor in de legenda van de verbeelding

Indiener geeft aan dat de bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap' niet voorkomt om de legenda van de verbeelding.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Op de verbeelding die is gepresenteerd op www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap' correct weergegeven in zowel de regels als op de verbeelding.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

- 5.18. Artikel 3.5.2.lid b. en c. zijn overbodig gezien ontbreken aanduiding 'houtsingel'

Indiener geeft dat gezien het ontbreken van de aanduiding 'houtsingel' artikel 3.5.2. lid b. en c. overbodig is. Bovendien wordt de toe te laten dam ter breedte van 10 meter te breed gevonden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Op de verbeelding die is de aanduiding 'houtsingel' wel aanwezig, waardoor artikel 3.5.2. lid b. en c. niet overbodig is. Daarnaast is is een toe te laten dam ter breedte van maximaal 10 meter praktisch gekozen met het oog op ontsluiting van agrarische percelen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

- 5.19. Huidige bestemming 'Agrarisch' biedt meer mogelijkheden

Indiener geeft dat dat het huidige bestemmingsplan 'Damwâld' binnen de bestemmings 'Agrarisch' meer zaken mogelijk maakt, waardoor aanwonenden en nieuwe eigenaren met beperkingen krijgen te maken.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het nu voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap'. Hiermee wordt de bestemming uit het voorgaande bestemmingsplan 'Damwâld' iets veranderd, maar niet nader beperkt in de mogelijkheden. Deze kleine aanpassingen hebben geen gevolgen voor aanliggende eigenaren en ook niet voor toekomstige eigenaren. Deze toekomstige eigenaren krijgen immers 'slechts' te maken met het nieuwe planologische regime.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

- 5.20. Woongebied I en II komen niet terug op de legenda van de verbeelding.

Indiener geeft dat in het bestemmingsplan de bestemmingen 'Woongebied I' en 'Woongebied II' niet op de legenda bij de verbeelding zijn weergegeven. Bovendien is het maximum aantal wooneenheden van 15 in 'Woongebied I' niet in overeenstemming met de planopzet.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Beide bestemmingen zijn wel correct weergegeven op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan (zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl). Het maximum aantal wooneenheden van 15 dat is opgenomen in de bestemming 'Woongebied I' is, in tegenstelling tot wat indiener aangeeft wel in overeenstemming met de planopzet. Het maximum aantal wooneenheden van 15 geldt namelijk voor het 'totaal van woonvlakken met de bestemming 'Woongebied I'. Daarnaast geldt voor het totaal van woonvlakken met de bestemming 'Woongebied II' een maximum aantal van 5. Het maximum aantal wooneenheden van het plan als totaal komt daarmee op 20.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.21. Maximum hoogte terreinafscheidingen wordt overschreven

Indiener geeft dat de in artikel 8.2.4. en 9.2.4 aangehouden maximum hoogte van erf- en terreinafscheidingen in het plan worden overschreden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De in de planregels genoemde maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen gelden voor gebouwd terreinafscheidingen, zoals hekwerken en schuttingen. In het stedenbouwkundig plan worden door de gemeente nieuwe singels aangelegd. Dit zijn groene lijnelementen die niet vallen onder 'erf- en terreinafscheidingen'. Oftwel de maximum hoogte voor erf- en terreinafscheidingen geldt niet voor hagen, houtsingels en dergelijke.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.22. Verbod op verwijderen houtsingel niet van toepassing gezien ontbreken aanduiding 'houtsingel'

Indiener geeft dat het in artikel 8.7.2. van de planregels genoemde verbod op het verwijderen van houtsingels niet van toepassing is, aangezien de aanduiding 'houtingels' ontbreekt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zowel op de verbeelding als in de plangeregels die zijn weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl is de aanduiding 'houtsingel' correct opgenomen. Er is dus geen sprake van het ontbreken van deze houtsingel op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het verbod op het verwijderen van dergelijke houtsingels is dus gewoon van toepassing.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.23. Grondverkoop in relatie tot het Didam - arrest

Indiener vraagt welke zekerheid kan worden geboden aan aanwonenden die een stuk grond wensen te kopen in relatie tot het Didam – Arrest. Daarnaast geeft indiener enkele voorwaarden waaronder hij grond wenst te kopen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bij de verkoop van gronden houdt de gemeente zich aan het genoemde 'Didam – arrest'. Dit betekent dat in theorie, meerdere gegadigden interesse kunnen hebben in eenzelfde stuk grond. Dit betekent dat de gemeente nimmer 100% zekerheid kan geven aan indiener.

De voorwaarden voor een eventuele koop die indiener geeft, zijn niet conform de voorwaarden die de gemeente aan de aanwonenden (bij brief) heeft gecommuniceerd. Zo is bijvoorbeeld door de gemeente aangegeven dat de verkoopprijs circa 40 euro zal zijn. Dit is hoger dan de 'agrarische prijs' die indiener voorstelt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze 6

6.1. Moeizaam proces en onduidelijk hoe prijs aan te kopen grond tot stand komt.

Alle correspondentie met de ambtelijke organisatie en adviesbureau is in het voortraject stroef. Het moeizaam om zaken in beweging te krijgen. Naar opvatting van de indiener lijkt het proces indertijd goed begonnen en er lijkt sprake van een goed gesprek. In de praktijk lijkt het maar moeilijk om met vragen voet aan de grond te krijgen bij de gemeente.

Op de vraag hoe is de grondprijs van 40 euro tot stand gekomen. Krijgt buurman het antwoord er volgt nog een taxatie. En vervolgens is dit niet gebeurd. En is de grond ineens volgens marktconforme prijs tot stand gekomen. En als de prijs niet bekend is waarom dit circa genoemd moet worden?

Algehele beeld is dat de totstandkoming van deze prijs heel ongemakkelijk aanvoelt. Het straalt geen proces uit dat constructief en transparant is verlopen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college vindt het spijtig te vernemen dat het proces in de ogen van indiener stroef is verlopen. Naar opvatting van het college is echter wel degelijk afdoende inspanning geleverd om de omgeving te informeren. Ten aanzien van de prijs voor de aan te kopen gronden is via brief naar omwonenden gecorrespondeerd. In deze brief is een bedrag van circa 40 euro opgenomen. Dit is de laatste stand van zaken aangaande de uiteindelijke verkoopprijs.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2. Niet transparant over aantal woningen

In alle eerste gesprekken is aangegeven max 15 woningen en de indiener verneemt 'opeens' in een informatiesessie in het gemeente dat het maximaal 20 woningen betreft. Hierop werd aangegeven dat de provincie dit graag wil. Naar opvatting van de indiener is dit nooit tussentijds gemeld aan de omgeving. Uitleg en terugkoppeling over de plotse verandering is nooit ontvangen. Na tussenkomst van de raadsman van indiener volgde wel een (korte) uitleg.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uit deze zienswijze van de indiener blijkt dat in het voortraject onduidelijkheid is ontstaan over het maximum aantal woningen. In de eerdere informatiemomenten is de stand van zaken van het project als geheel met de omgeving besproken. In ieder communicatiemoment is de stand van zaken van dat moment gedeeld.

Zodra het maximum aantal woningen van 20 bekend was, is dit door de gemeente gedeeld. Al is in het voortraject naar opvatting van het college nimmer gesproken van een maximum van 15 woningen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3. Moeizaam proces en onduidelijk hoe prijs aan te kopen grond tot stand komt.

Kritisch naar het gebied kijkend, dan vindt indiener een Quickscan Flora en fauna wat te kort door de bocht. Hermelijn en ransuilen worden door de indiener (als aanwonende van het gebied) vaak gezien en deze worden vervolgens niet benoemd in de Quickscan. Dit lijkt voor een plan van deze omvang en de ligging van het plangebied niet zorgvuldig genoemd om een goed beeld te vormen van de aanwezigheid van soorten. Voor een buitenstedelijk plan is meer nodig dan alleen een Quickscan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het kader van een bestemmingsplanproces als deze is het gebruikelijk om een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. In het geval van het plan Prikkebosk is deze quickscan uitgevoerd uit dit onderzoek volgt dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Een dergelijke quickscan is een momentopname die zorgvuldig is uitgevoerd. Hierbij zijn de door indiener genoemde soorten niet aangetroffen. Dit laat niet weg dat dergelijke soorten incidenteel kunnen worden 'gespot'. Dergelijke waarnemingen vormen echter nog geen aanleiding voor vervolgonderzoek en / of belemmeringen voor het plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijze(n) (geanonimiseerd)