

Concept Zienswijzennota

Bestemmingsplan Idskenhuizen – Lytse Buorren

Algemeen

Met ingang van 15 december 2023 lag voor een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan Idskenhuizen – Lytse buorren met de bijbehorende stukken ter inzage.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze door de provincie Fryslân ingediend en een zienswijze door een groep omwonenden (hierna: Groep De Pôle). De zienswijzen zijn binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, ingediend. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Proces

De vaststelling van het bestemmingsplan Idskenhuizen – Lytse Buorren stond op de agenda van de raadsvergadering van 2 oktober 2024. Op verzoek van initiatiefnemer is het plan van de agenda gehaald. Initiatiefnemer wilde zich beraden op nadere aanpassing van het plan naar aanleiding van de zienswijzen. Dit is reden dat het bestemmingsplan bijna 2 jaar na ter inzage aan u wordt voorgelegd ter vaststelling.

Beoordeling

De zienswijzen wordt hieronder behandeld en van een reactie voorzien. De volledige zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Zienswijze provincie Fryslân

1.

Provincie vraagt om de groene corridor voor marterachtigen juridisch vast te leggen.

Reactie

Op de zuidzijde van het plangebied wordt een strook met de bestemming 'Groen' gelegd. Hiermee wordt bebouwing op deze gronden uitgesloten. De leefomgeving van de kleine marterachtigen wordt hiermee niet aangetast. De aanleg van een corridor is daarmee niet nodig.

2.

In de toelichting van het plan wordt gesteld dat er geen boothuizen en insteekhavens meer gerealiseerd kunnen worden. Echter de aanduiding 'water' en de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' in de regels geven een ander beeld. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'water' opgenomen waarmee de suggestie wordt gedaan dat de gronden kunnen worden vergraven (en daarmee ook insteekhavens kunnen worden gecreëerd). Ook de bouwregels sluiten botenhuisen niet uit binnen deze bestemming. Onze zienswijze heeft dan ook betrekking op dit soort van aspecten in de toelichting, het ecologisch onderzoek en de vertaling daarvan in de regels. Gelijktijdig vragen wij ook om de ecologische aspecten te geborgd.

Reactie

Bovenstaande wordt aangepast in de regels. Boothuizen worden niet meer mogelijk gemaakt op grond van het bestemmingsplan. Langs het water aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groenbestemming neergelegd die bouwwerken uitsluit. De huidige situatie wordt daarmee gehandhaafd.

3.

Voor het kappen van bomen is er een discrepantie tussen enerzijds hetgeen in het ecologisch onderzoek staat en anderzijds in de toelichting.

Reactie

Dit wordt aangepast in het plan.

4.

Er is een inrichtingstekening bij de regels gevoegd. Deze gaat enkel over een deel van het perceel. Verzocht wordt om een inpassing aan te leveren welke het complete gebied beslaat en deze in de regels te borgen.

Reactie

Er is een nieuwe landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke het hele plangebied beslaat. Daarnaast is het inpassingsplan middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

5.

Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de FUMO over het ontgraven van de dorpshaven en de eventuele ontgravingen binnen de bestemming 'Wonen'.

Reactie

Er is contact geweest. De resultaten van dat overleg zijn echter niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dit wordt alsnog gedaan. Er wordt minder dan 3000m³ uitgegraven. Daarmee is er geen meldingsplicht op grond van de Omgevingsverordening.

6.

De provincie heeft in de vooroverlegfase een reactie gegeven op het onderwerp 'waterrobuust bouwen'. Gevraagd wordt om op dit onderwerp aan te vullen. In de toelichting en in de regels is niet geborgd dat er ook daadwerkelijk op voldoende hoogte gebouwd gaat worden.

Reactie

Het onderwerp waterrobuust bouwen wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De provincie geeft tot slot aan dat zij kunnen instemmen met het plan wanneer u de hiervoor genoemde omissies aanpast en aanvult.

Zienswijze omwonenden

1.

Algemeen (dorps)belang

1.1.

Het verzoek bestemmingswijziging c.a. is gepresenteerd onder het mom ten behoeve van het algemeen belang. In de Toelichting onder 2.2. voorlaatste alinea staat letterlijk:

"Een doel van de initiatiefnemers is het verhogen van de belevingswaarde, zowel voor het dorp als de omgeving. Doordat het plangebied nu slechts passief wordt gebruikt is er sprake van verloedering. Dit kan worden tegengegaan door het terrein een nieuwe bestemming te geven en een herinrichting van het gebied mogelijk te maken."

1.2.

Groep De Pôle merkt op dat de "verloedering" is veroorzaakt door initiatiefnemer(s) zelf, aangezien hij geen enkel onderhoud pleegt aan het stukje land, noch aan de oude opvaart die eraan grenst. Deze opvaart is inmiddels al weer bijna dichtgegroeid, zodat de tegenoverliggende woningen hun haventjes niet meer in of uit kunnen komen. Het lijkt erop dat initiatiefnemers dit bewust hebben laten gebeuren, zodat de aanvraag voldoet aan het verlangen/de voorwaarden van de gemeente, om zodoende met de bestemmingswijziging een meerwaarde van het stukje grond voor zich zelf te creëren.

Reactie

Het feit dat er (mogelijk) sprake is van een verrommeld perceel is voor het besluit om al dan niet mee te werken aan een bestemmingswijziging niet relevant. De bestemming van het perceel ('Agrarisch') is de basis voor toetsing en procedure van een plan.

1.3.

De genoemde "stal" is een kleine, met asbest afgedekte berging, welke zo goed als helemaal verweerd is. Bovendien staat het opstalletje er "illegaal", geplaatst door de vorige eigenaar (niet initiatiefnemers).

Reactie

De aanwezigheid van het (illegale) gebouw op het perceel is een feit. De gemeente heeft hier geen prioriteit aangegeven om hierop te handhaven.

1.4.

Groep De Pôle is van mening dat bestemmingswijziging niet noodzakelijk is. Als initiatiefnemer(s) normaal onderhoud pleegt (plegen), wellicht kruidenrijk gras inzaait, en er eventueel wat vee op laat weiden (zoals vroeger te doen gebruikelijk) dan zou het aanzicht aanzienlijk verbeteren, en zou er een natuurlijke meerwaarde ontstaan (bloemen, bijen, vogels enz.).

Reactie

Indien wij een (vooroverleg)plan ontvangen toetsen wij dat aan het bestaande beleid en leggen dit (onder meer) voor aan onze stedenbouwkundig(en) voor advies. Op basis van de toetsing en adviezen wordt een standpunt ingenomen en een collegebesluit genomen. Voor het realiseren van de woningen is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

1.5.

Het voorgaande wordt ondersteund door de stelling in de Toelichting onder 2.2. (vijfde alinea), waar staat dat het westelijk deel van het eiland is bedoeld "voor natuurontwikkeling (kruidenvrij grasland [noot van Groep De Pôle: hier wordt waarschijnlijk bedoeld kruidenrijk grasland]) en is bedoeld voor de gewenste bescherming van aanwezige biotopen/ecologische zones langs de oevers". Overigens zijn aan de oever aan de zuidkant van het plangebied ook regelmatig ijsvogels gesignaleerd, die een beschermde inheemse vogelsoort is.

Reactie

Het betreft inderdaad kruidenrijk grasland. Hier is sprake van een verschrijving. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan. De bestemming 'Agrarisch' wordt aangevuld in die zin dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De oever aan de zuidzijde van het plangebied wordt door het plan niet aangetast.

2.

Zorgwoning

2.1.

De zorgwoning (de middelste van de drie woningen) wordt gepresenteerd als "verzorgd wonen" ten behoeve van "... mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking".

Daarbij neemt initiatiefnemer de eerstelijnszorg op zich. Voorts staat er in de Toelichting onder punt 2.2.: "Binnen de bestemming bestaat voor de zorgwoning ook de mogelijkheid deze als reguliere woning te gebruiken." Enkele kanttekeningen:

2.2.

Er is geen sprake van "algemeen belang" als de mogelijkheid aanwezig is dat de woning particulier kan worden gebruikt voor bewoning. Als niet schriftelijk in een overeenkomst wordt vastgelegd dat het hier een zgn. zorgwoning betreft waar daadwerkelijk zorg wordt verleend, die NIET gebruikt kan worden voor particuliere bewoning, is het algemeen belang niet gewaarborgd.

2.3.

Het plan van de zgn. “zorgwoning” wordt door initiatiefnemers gebruikt om de gemeente en de provincie naar de mond te praten om de bestemmingswijziging voor elkaar te krijgen. Er is geen enkele waarborg: er wordt niet inhoudelijk aangegeven hoe de exploitatie eruit zal zien, hoeveel personen er zullen wonen, of het permanente opvang, dan wel ambulante, of dagopvang, of alleen weekendopvang betreft. Iedere onderbouwing ontbreekt. De conclusie is dat hier het algemeen belang volledig ontbreekt.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen en een heroverweging van het plan is besloten de zorgwoning uit het bestemmingsplan te halen. De aanduiding ‘zorgwoning’ komt daarmee te vervallen. Dit betekent dat er geen sprake meer is van een woning met een zorgfunctie binnen het plangebied. Daarmee zijn de zorgen inzake de aard van het gebruik (zorg versus regulier), de verkeersintensiteit en de juridische borging van de zorgfunctie niet langer van toepassing.

2.4.

Indien de zorgwoning ook daadwerkelijk als zodanig zal worden gebruikt, en er meerdere mensen zouden wonen, dan is het redelijk te veronderstellen dat de verkeersintensiteit in verhouding behoorlijk zal toenemen, zowel in het weekend als door de week. Dit geeft extra druk op de toch al smalle Lytse Buorren, terwijl ook qua parkeren problemen zullen ontstaan. Twee extra parkeerplaatsen zullen dan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet voldoende zijn.

2.5.

Indien de zorgwoning ook daadwerkelijk als zodanig zal worden gebruikt, en er meerdere mensen zouden wonen, die ofwel door initiatiefnemers ofwel door een derde worden verzorgd, dan zou het hier naar de mening van Groep De Pôle een onderneming betreffen, waarvoor een aparte vergunning noodzakelijk zou zijn.

Reactie

Zie reactie onder 2.3.

3.

Ontsluiting

3.1.

De ontsluitingsweg zal na zonsondergang grote hinder opleveren voor het adres Lytse Buorren 23. De koplampen van auto's zullen direct in de woonkamer van die woning schijnen.

Reactie

Het plan voor de haven is gewijzigd waardoor er mee ruimte ontstaat om de ontsluitingsweg dusdanig te situeren zodat hinder wordt geminimaliseerd. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

4.

Dorpshaven en vissteiger

4.1.

Met betrekking tot de geplande dorpshaven en vissteiger zijn er wat betreft Groep De Pôle een aantal aandachtspunten.

4.2.

De zogenaamde behoefte van het dorp om een dorpshaven aan te leggen is niet onderbouwd. De noodzaak van de aanleg van een dorpshaven is ook niet aanwezig. Namelijk: grenzend aan de huidige jachthaven in het dorp is een kade (onder beheer van Plaatselijk Belang Idskenhuizen, verder te noemen PBI) waar ligplaatsen voor dorpsbewoners beschikbaar zijn. PBI heeft getracht hiervoor belangstellenden

te werven, echter zonder resultaat.

Groep De Pôle is dan ook van mening dat de voorgestelde dorpshaven in het plangebied geen enkel doel dient, laat staan een doel van algemeen (dorps)belang.

Reactie

Initiatiefnemers hebben eerder een plan voor woningbouw ingediend. Aangegeven is dat daarbij de meerwaarde voor het dorp van belang is. Vervolgens heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en plaatselijk belang (PBI). Daarbij gaf PBI aan dat zij al heel lang de wens hebben om een dorpshaven in het dorp te realiseren. Vandaar dat de initiatiefnemers de haven hebben meegenomen in het plan. Vervolgens heeft PBI in april 2024 bericht dat weinig animo is voor de dorpshaven. Naar aanleiding daarvan is het plan nogmaals voorgelegd aan ons college. Besloten is om het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het realiseren van een dorpshaven niet te wijzigen.

4.3.

Nergens in de Toelichting blijkt dat PBI zich daadwerkelijk heeft gecommitteerd om een dergelijke dorpshaven te bekostigen en te exploiteren. De financiële haalbaarheid wordt niet aangetoond, waarmee de uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd.

Groep De Pôle is dan ook van mening dat dit naar alle waarschijnlijkheid – om diverse redenen – niet van de grond zal (kunnen) komen.

4.4.

Overigens ontbreekt een voorwaardelijke verplichting voor initiatiefnemers om de haven aan te leggen. Ze kunnen dus de huizen bouwen zonder dat ze verplicht worden de haven te bouwen.

Reactie

De initiatiefnemers hebben de financiële haalbaarheid aangetoond. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat ze de dorpshaven (en vissteiger) moeten realiseren. Indien PBI de haven niet zelf in eigendom neemt, wordt het beheer en onderhoud door initiatiefnemers gedaan.

4.5.

Een goede gedetailleerde schets met maatvoeringen ontbreekt. In het voorgestelde plan lijkt alles goed te passen, maar daadwerkelijk meten (= weten) rechtvaardigt de conclusie dat er niet voldoende ruimte is voor én insteekhavens én een ontsluitingsweg én voldoende parkeerplaatsen. De in de Toelichting weergegeven impressies geven naar de mening van Groep De Pôle een vertekend beeld.

Reactie

In de fase na vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het kader van de uitvoering een matenplan aangeleverd.

4.6.

In de Toelichting staat dat het om 12 aanlegplaatsen gaat. In de planregels wordt dit niet vastgelegd/verankerd. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de haven moet worden gerealiseerd. Hiermee is de aanleg gewaarborgd. Naar aanleiding van het bericht van PBI om af te zien van de dorpshaven is het ontwerp van de dorpshaven gewijzigd. In het nieuwe ontwerp worden circa 10 aanlegplaatsen mogelijk gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan gaan wij het exacte aantal aanlegplaatsen niet vastleggen. Wel is de afmeting van de totale omvang van de haven vastgelegd. Het is afhankelijk van de grootte van de bootjes hoeveel er exact in de haven kunnen liggen.

4.7.

Mocht een en ander toch van de grond komen dan is het (ook hier) redelijk te veronderstellen dat de verkeersintensiteit in verhouding behoorlijk zal toenemen, met name in de zomerperiode zowel in het

weekend als door de week. Dit geeft extra druk op de toch al smalle Lytse Buorren, terwijl ook qua parkeren problemen zullen ontstaan.

Reactie

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat de dorpshaven een ondergeschikte functie heeft en gebruikt wordt door de bewoners van het dorp Idskenhuizen. Hierom wordt er door het gebruik van de dorpshaven geen extra verkeersgeneratie verwacht. In de wintermaanden wordt er geen extra verkeersgeneratie verwacht, omdat dan de meeste bootjes in de winterstalling liggen en er niet/nauwelijks gevaren wordt in de wintermaanden. Bij de haven worden overigens wel enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Op grond van de parkeernormen dienen dit 6 parkeerplaatsen te zijn.

4.8.

Wat betreft de stikstofberekening ten aanzien van de gebruiksfase van de haven, merkt Groep De Pôle het volgende op.

De stikstofberekening gaat ervan uit dat de gebruiksfase van de haven geen autoverkeer aantrekt. In de plantoelichting (par 4.1) staat echter iets anders en worden juist parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de haven. Naast de eigenaren van de boot zullen ook familie, vrienden en bekenden gebruik maken van de boot van de eigenaar i.c. de aanlegplaats in de haven. Dit veroorzaakt autoverkeer. Dit is niet berekend in de stikstofberekening. Daarom kan niet worden uitgesloten dat dit bestemmingsplan schadelijke effecten heeft op de N2000-gebieden. Onduidelijk is of een Wet Natuurbescherming vergunning kan worden verleend.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Naar aanleiding van de aanpassing kunnen wij concluderen dat de ontsluiting van het plangebied niet zal leiden tot knelpunten. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

4.9.

De vissteiger wordt verder in de Toelichting niet genoemd. Het lijkt er dus op dat die toch niet zal worden gerealiseerd, i.c. een vervallen algemeen (dorps)belang.

Reactie

De realisatie van de vissteiger is opgenomen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Er is daarmee een verplichting om de vissteiger ook daadwerkelijk te realiseren.

4.10.

In het plan wordt aangegeven dat de Pôle openbaar toegankelijk zal zijn. Dit wordt nergens gewaarborgd. De vrees bestaat dat initiatiefnemers de Pôle deels zullen afsluiten zodat in ieder geval het westelijk deel slechts bereikbaar zal zijn voor de happy few.

Reactie

De ontsluitingsweg wordt openbaar toegankelijk. Dit is vanzelfsprekend ook noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de haven. Het westelijk deel met de agrarische bestemming is niet openbaar toegankelijk. Dit komt de natuurlijke en ecologische kwaliteit van dit gebied ten goede.

5.

Landschappelijke inpassing

5.1.

In paragraaf 2.4. van de Toelichting wordt de landschappelijke inpassing besproken. Het plangebied is gelegen in een laaggelegen open en weids gebied met veel meren. Voor landschappelijke inpassing zou daarom niet worden gekozen voor een stevige groene omzoming richting het landelijk gebied. Maar er staan in de plannen wel een groot aantal bomen ingetekend langs de randen.

Naar de mening van Groep De Pôle is dat in strijd met de door de gemeente gewenste “open uitstraling” van het gebied. Dit laatste geldt overigens ook voor de bestaande groene omzoming, die bepaald geen open uitstraling suggereert.

Reactie

De provincie heeft in haar zienswijze een opmerking gemaakt over de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van deze opmerking is de landschappelijke inpassing aangepast. Zie ook punt 4. Onder het kopje ‘zienswijze provincie’.

5.2.

In planregel artikel 9.2 “voorwaardelijke verplichting” staat:

“Het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied is alleen toegestaan indien deze landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:

a. de bomenstructuur wordt gehandhaafd dan wel aangeplant overeenkomstig de uitgangspunten uit het schetsontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en duurzaam in stand wordt gehouden.”

Deze planregel is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Niet duidelijk is hoe het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Onduidelijk is welke bomen en welke struiken aangeplant worden, in welke soorten, in welke maatvoering (hoogte bomen, oppervlakte plantstroken) en de precieze plaats van de aanplant. Het schetsontwerp is nietszeggend. Verder is niet duidelijk wanneer aan deze verplichting moet zijn voldaan.

Reactie

Zie onze reactie onder 5.1. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

5.3.

In de laatste alinea van paragraaf 2.4 van de Toelichting wordt gesproken over het ontstaan van een nieuwe groene dorpsrand aan de noordkant van het plangebied. Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat Groep De Pôle van mening is dat dit niet noodzakelijk is; mocht dat wel zo zijn, dan is daarvoor geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

Reactie

(Landschappelijke) inpassing is één van de vereisten op grond van provinciaal beleid. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is het landschappelijk inpassingsplan aangepast.

5.4.

Voorts wordt in paragraaf 2.4 gesproken over de realisering van een groene corridor voor marterachtigen. Ook daarvoor is geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

Reactie

Er heeft een aanpassing van het plan plaatsgevonden waardoor er geen boothuizen meer kunnen worden gerealiseerd. Het aanwezig groen aan de zuidzijde van het plangebied blijft intact. Hierdoor is de realisatie van een corridor voor marterachtigen niet meer nodig. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

6.

Strijd met Omgevingsvisie 2023

6.1.

In tegenstelling tot wat in de plantoelichting staat is het plan in strijd met de Omgevingsvisie 2023. Dit plan kent aan de ontwikkelingslocatie de kwaliteit "Weidelandschap- zandgronden toe". Als lange termijn doelstelling wordt gesteld:

“Agrarische ontwikkeling in samenhang met de veranderingen in het weidegebied met behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Met als opgaven: Ontwikkelen en behouden van natuurwaarden in samenhang met agrarische activiteiten.”

Het toevoegen van woningen en een dorpshaven is hiermee in strijd. Het plan tast de lange termijn doelstelling van agrarische ontwikkeling aan. De gemeente handelt dus niet conform (i.c. in strijd met) haar eigen beleid. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie

Het is correct dat woningbouw niet in lijn is met hetgeen op de interactieve kaart in de omgevingsvisie staat aangegeven. Binnen het thema Landelijk gebied staat aangegeven dat de verstedelijking van het landelijk gebied zoveel mogelijk beperkt moet blijven. Aangegeven staat wanneer er een plan voor uitbreiding van bebouwing in het landelijk gebied is, daarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd wordt. In de plantoelichting is de ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt. Zie ook onze reactie onder 7.2. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in de Omgevingsvisie van De Fryske Marren staat.

7.

Weinig ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen (i.c. woningbouwprogramma)

7.1.

In de plantoelichting wordt getoetst aan de woonvisie 2014-2018, die is vervangen door de woonvisie 2019-2023. Aan deze laatste woonvisie wordt echter niet getoetst. Ook is het uitvoeringsprogramma 2016-2026 herijkt. Ook daaraan wordt niet getoetst. De plantoelichting vermeldt enkel een conclusie van die toetsing, maar de toetsing zelf ontbreekt. Zo wordt de woningbouwbehoefte niet aangetoond. Evenmin wordt niet beargumenteerd waarom geen sprake kan zijn van betaalbare huur- of koopwoningen.

Reactie

De beleidsparaagraaf wordt in de plantoelichting geüpdatet.

7.2.

Volgens de Omgevingsvisie Fryslân 2020 moet woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied plaatsvinden". Zie Omgevingsvisie Fryslân 2020, blz. 46 bovenaan, De romte diele (sim-cdn.nl): "Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bedrijventerreinen en kantoor locaties, zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen." Niet is aangetoond, dat niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gebouwd. De noodzaak ontbreekt om agrarisch gebied op te offeren voor woningbouw en de bouw van een haven (zie hierna onder punt 7.3).

Reactie

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de plantoelichting nader onderbouwd.

7.3.

In punt 3.2.2. onder het kopje "toetsing" wordt vermeld: "Er is sprake van een aanvulling op de ruimte kwaliteit (2.3). Bovendien is er in het dorp Idskenhuizen weinig ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen zoals de realisatie van vrijstaande woningen."

Deze stelling is onjuist. In een in 2023 gehouden vergadering aangaande het voortbestaan van de voetbalvereniging en het voetbalveld in Idskenhuizen, waarbij één van de leden van Groep De Pôle aanwezig is geweest, werd gesteld dat het in het dorp gelegen voetbalveld binnen afzienbare tijd vrij zal komen voor woningbouw.

Reactie

Er is op dit moment nog geen besluit genomen over de fusie van de voetbalverenigingen en daarmee is ook nog steeds niet zeker of het voetbalveld van Idskenhuizen daadwerkelijk vrij komt. Daarnaast kunnen beide plannen naast elkaar bestaan, zo is dat ook altijd gecommuniceerd. Het één gaat niet ten koste van het ander.

7.4.

In punt 3.2.3. van de Toelichting wordt vermeld: "In Grutsk op 'e Romte worden advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van inspireren."

Groep De Pôle is van mening dat als je iets wilt behouden je het niet moet veranderen. Met betrekking tot dit punt verwijst Groep De Pôle ook naar het hierboven gestelde onder punt 6.

Reactie

Grutsk op 'e Romte is een provinciale structuurvisie. In de vooroverlegfase is het plan voorgelegd aan de provincie. De provincie is van mening dat het plan niet in strijd is met de structuurvisie.

8.

Draagvlakonderzoek

8.1.

In hoofdstuk 6 van de Toelichting wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Onder 6.1.

"Maatschappelijke uitvoerbaarheid" onder het kopje "participatie" wordt het volgende gesteld:

"Om een eerste beeld te krijgen hoe omwonenden en dorpsbewoners tegenover het plan staan is op 27 september 2022 in het Dorpshuis de Stjelp in Idskenhuizen een draagvlakonderzoek uitgevoerd door middel van een inloopbijeenkomst. De totale opkomst van de inloopbijeenkomst was ongeveer 35 dorpsbewoners."

Vervolgens worden de resultaten van deze bijeenkomst benoemd.

Groep De Pôle zet vraagtekens bij de representativiteit van de uitkomsten van dit zgn. draagvlakonderzoek.

Als er 35 dorpsbewoners zijn geweest (wat een inschatting moet zijn omdat er geen intekenlijst was) dan zijn dat voor het merendeel de direct omwonenden geweest. Er zijn 23 direct omwonende personen betrokken bij het plangebied, verdeeld over 15 adressen. Er zijn twee adressen "afgehaakt" van de Groep De Pôle, één vanwege verkoop van de woning en één om hem moverende redenen. Zo goed als iedereen van de groep is aanwezig geweest op de inloop-avond, laten we zeggen 20 personen, dat is plm. 60% van het totaal aantal aanwezigen. Als er een enquête formulier zou hebben gelegen met o.a. de vraag "bent u voor of tegen het plan", dan was de uitkomst (met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid) geweest dat de meerderheid tegen het voorliggende plan zou hebben gestemd. Kennelijk heeft de rest van de dorpsbewoners zo weinig (lees: geen) belang dat zij het niet de moeite hebben gevonden om tijdens de inloopavond aanwezig te zijn.

Groep De Pôle is van mening dat dit alles zegt over het draagvlak in het dorp, namelijk dat er geen behoefte is aan de uitvoering van een dergelijk plan.

Reactie

Van belang is dat er draagvlak onderzoek is geweest. In bovenstaande worden een aantal aannames gemaakt op basis waarvan vervolgens een aantal conclusie worden getrokken.

Daarnaast is er nooit gecommuniceerd dat mocht er geen draagvlak zijn dat het plan dan niet door gaat. Het moet beschouwd worden als een eerste peiling van hoe men tegen het plan aankijkt.

9.

Schade direct omwonenden

9.1.

De direct omwonenden ondervinden afwaardering van hun woongenot, zoals geluidsoverlast, meer verkeersbewegingen, verlies van rust en ruimte, verlies van vrij uitzicht, enz., enz. De nieuwste omwonenden, namelijk degenen die aan de Bramerstraat wonen op het voormalige terrein van de

timmerfabriek, hebben daar een nieuwe woning gebouwd, juist met het oog op de rust en de ruimte van het wonen aan de dorpsrand. De woningen aan de Lytse Buorren zullen veel overlast ondervinden van de intensivering van het verkeer en verlies van uitzicht over de weilanden.

9.2.

Bij eventuele verkoop van aan de Pôle grenzend onroerend goed zal uitvoering van dit plan zeker leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van dat onroerend goed.

Reactie

Indien omwonenden van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun eigendom dan hebben zij de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen.

10.

Conclusie

10.1.

De conclusie van Groep De Pôle is dat het in het geheel niet wenselijk en ook niet noodzakelijk is de bestemming van de Pôle te wijzigen van agrarisch naar bouwbestemming en dat er in de voorliggende plannen geen, of in ieder geval zó weinig algemeen belang wordt gediend, dat dit een bestemmingswijziging zou rechtvaardigen. Veel van de – hier vooralsnog onbesproken gelaten – motivaties zijn subjectief en daardoor voor discussie vatbaar.

10.2.

Ervan uitgaande dat de dorpshaven annex vissteiger met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet zullen (kunnen) worden gerealiseerd, blijft als algemeen belang alleen de zorgwoning, maar die geeft ook geen garantie voor het voorgestelde algemeen belang omdat deze zgn. zorgwoning ook kan/mag worden gebruikt als gewone woning. Ergo: het algemeen belang is in het geheel niet aanwezig.

10.3.

Voorts schaadt het voorliggende (woningbouw)plan c.a. het belang van de direct omwonenden (14 direct aan de Pôle grenzende adressen) ten faveure van het eenzijdige particuliere belang van initiatiefnemers. Gedacht wordt daarbij aan mogelijke waardevermindering van de betreffende onroerende zaken.

10.4.

Voor de hierboven besproken “groene” plannen is naar de mening van Groep De Pôle geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

11.

Zienswijze: verzoek tot afwijzing bestemmingswijziging c.a.

11.1.

Groep De Pôle verzoekt het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Fryske Marren dan ook om het verzoek tot bestemmingswijziging met de daarbij behorende (bouw)plannen af te wijzen.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op punten aangepast. Voor het overige zijn wij van mening dat deze aspecten ongegrond zijn. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

 DE FRYSKJE MARREN	
Ontv.	26 JAN. 2024
Nr.	Afd. Verg.

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

Aan de raad van de gemeente De Fryske
Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 25 januari 2024
Verzonden, **25 JAN. 2024**

Ons kenmerk : 02191789
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/269648: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Idskenhuizen -
Lytse Buorren

Geachte gemeenteraad,

Op 15 december 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Idskenhuizen – Lytse Buorren ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

Planinhoud

Op het perceel achter de Lytse Buorren wordt een woningbouwplan voor drie woningen gerealiseerd op de overgang van de kern van Idskenhuizen naar het landelijk gebied. Daarnaast wordt er een dorpshaven gerealiseerd haaks op de Lytse Buorren.

Vooroverleg

In het vooroverleg hebben wij een overleg reactie gegeven op diverse onderwerpen. Een deel van de onderwerpen zijn beantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij constateren echter dat de bijlagen hier niet op zijn aangepast of visa versa.

Zienswijze

Zo lezen wij in het ecologische onderzoek dat er een groene corridor voor marterachtigen wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het perceel. Deze corridor is juridisch niet vastgelegd. Ook wordt er gesteld dat er geen boothuizen en insteekhavens meer gerealiseerd kunnen worden. Echter de aanduiding 'water' en de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' in de regels geven een ander beeld. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'water' opgenomen waarmee de suggestie wordt gedaan dat de gronden kunnen worden vergraven

(en daarmee ook insteechaven kunnen worden gecreëerd). Ook de bouwregels sluiten botenhuizen niet uit binnen deze bestemming.

Onze zienswijze heeft dan ook betrekking op dit soort van aspecten in de toelichting, het ecologisch onderzoek en de vertaling daarvan in de regels. Hierin lijkt geen overeenstemming te bestaan. Wij vragen u om helderheid te scheppen in de mogelijkheden die worden geboden aan de nieuwe bewoners van de betreffende percelen en dit ook juridisch te regelen. Gelijktijdig vragen wij ook om de ecologische aspecten te geborgd.

Deze discrepantie die wij constateren geldt ook voor het kappen van bomen. In het ecologisch onderzoek staat 'wel kap' en in de toelichting 'geen kap'. Ook missen wij de inpassing van de dorpsrand over het hele perceel. De inrichtingstekening bij de regels gaat alleen over een beperkt deel van het perceel en zegt niets over de afronding van het gebied. Wij vragen dan ook om de landschappelijke inpassing van het complete gebied op te nemen en ook deze te borgen in de regels.

Wij adviseren u om contact op te nemen met de FUMO over het ontgraven van de dorpshaven en de eventuele ontgravingen binnen de bestemming 'Wonen'.

Als laatste hebben wij een reactie gegeven op het onderwerp 'waterrobuust bouwen'. Zoals u zelf ook heeft geconstateerd ligt het plangebied vrij voor de boezem. In onze overleg reactie hebben wij gevraagd om op dit onderwerp aan te vullen. In de toelichting en in de regels is dit niet geborgd dat er ook daadwerkelijk op voldoende hoogte gebouwd gaat worden.

Oplossing

Wij kunnen instemmen met het plan wanneer u de hiervoor genoemde omissies aanpast en aanvult.

Op grond van de Wro, artikel 3.8 lid 4, dient u na een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad of de niet overgenomen zienswijze de provincie onverwijld hiervan in kennis te stellen en kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Teammanager Omgevingszaken

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120 8900 hm leeuwarden

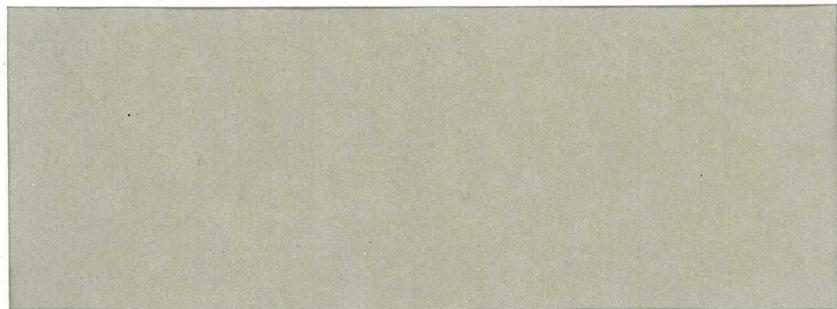


25.01.24

Port betaald
Business Post Leeuwarden



provinsje fryslân



ZX1CC - #X930X0X#00#0000#





Groep De Pôle
p/a [redacted]
8523 NL [redacted]
Tel. 06 [redacted]
E-mail: [redacted]@gmail.com

AANTEKENEN MET ONTVANGSTBEVESTIGING

Aan het Edelachtbaar College van
Burgemeester & Wethouders
Van de Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Idskenuizen, 18 januari 2024

Betreft : ontwerp bestemmingsplan Idskenuizen – Lytse Buorren
Planid : NL.IMRO.1940.BPIDS23LYTSEBUORWB-ON01

ZIENSWIJZE

Edelachtbaar College,

[redacted] en [redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted] en [redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted] en [redacted], 8523 NL [redacted] huis verkocht
[redacted] en [redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted] en [redacted], 8523 NL [redacted]
[redacted], 8523 NG [redacted] om hem moverende rede-
nen
[redacted], 8523 NH [redacted]
[redacted] en [redacted], 8523 NH [redacted]
[redacted] en [redacted], 8523 NH [redacted]
[redacted], 8523 NH [redacted]
[redacted], 8523 NH [redacted]
[redacted], 8523 NJ [redacted]
[redacted], 8523 NJ [redacted]
[redacted], 8523 DK [redacted]

gezamenlijk verder te noemen “Groep De Pôle”

dienen hierbij hun zienswijze in tegen het **ontwerpbestemmingsplan**
planid NL.IMRO.1940.BPIDS23LYTSEBUORWB-ON01

Groep De Pôle maakt hierbij haar zienswijze bekend omtrent het door [redacted]
en [redacted], wonende aan de [redacted] te 8521 KS [redacted], inge-
diende verzoek tot wijziging van de bestemming van het perceel, gelegen ten noorden
van de Bramerstraat en grenzend aan d e Lytse Buorren, plaatselijk bekend als “De Pôle”,



kadastraal bekend gemeente Langweer “perceel: LWR02-P-238”, met als doel over te gaan tot het realiseren van drie woningen (waarvan één zorgwoning) en haven met vissteiger.

1. Algemeen (dorps)belang

- 1.1. Het verzoek bestemmingswijziging c.a. is gepresenteerd onder het mom ten behoeve van het algemeen belang. In de Toelichting onder 2.2. voorlaatste alinea staat letterlijk:

“Een doel van de initiatiefnemers is het verhogen van de belevingswaarde, zowel voor het dorp als de omgeving. Doordat het plangebied nu slechts passief wordt gebruikt is er sprake van verloedering. Dit kan worden tegengegaan door het terrein een nieuwe bestemming te geven en een herinrichting van het gebied mogelijk te maken.”.

- 1.2. Groep De Pôle merkt op dat de “verloedering” is veroorzaakt door initiatiefnemer(s) zelf, aangezien hij geen enkel onderhoud pleegt aan het stukje land, noch aan de oude opvaart die eraan grenst. Deze opvaart is inmiddels al weer bijna dichtgegroeid, zodat de tegenoverliggende woningen hun haventjes niet meer in of uit kunnen komen. Het lijkt erop dat initiatiefnemers dit bewust hebben laten gebeuren, zodat de aanvraag voldoet aan het verlangen/de voorwaarden van de gemeente, om zodoende met de bestemmingswijziging een meerwaarde van het stukje grond voor zich zelf te creëren.
- 1.3. De genoemde “stal” is een kleine, met asbest afgedekte berging, welke zo goed als helemaal verweerd is. Bovendien staat het opstalletje er “illegaal”, geplaatst door de vorige eigenaar (niet initiatiefnemers).
- 1.4. Groep De Pôle is van mening dat bestemmingswijziging niet noodzakelijk is. Als initiatiefnemer(s) normaal onderhoud pleegt (plegen), wellicht kruidenrijk gras inzaait, en er eventueel wat vee op laat weiden (zoals vroeger te doen gebruikelijk) dan zou het aanzicht aanzienlijk verbeteren, en zou er een natuurlijke meerwaarde ontstaan (bloemen, bijen, vogels enz.). Over algemeen belang gesproken
- 1.5. Het voorgaande wordt ondersteund door de stelling in de Toelichting onder 2.2. (vijfde alinea), waar staat dat het westelijk deel van het eiland is bedoeld “voor natuurontwikkeling (kruidenvrij grasland [noot van Groep De Pôle: hier wordt waarschijnlijk bedoeld kruidenrijk grasland]) en is bedoeld voor de gewenste bescherming van aanwezige biotopen/ecologische zones langs de oevers”. Overigens zijn aan de oever aan de zuidkant van het plangebied ook regelmatig ijsvogels gesignaleerd, die een beschermde inheemse vogelsoort is.

2. Zorgwoning

- 2.1. De zorgwoning (de middelste van de drie woningen) wordt gepresenteerd als “verzorgd wonen” ten behoeve van “... mensen met een fysieke en/of verstandelijke



beperking". Daarbij neemt initiatiefnemer de eerstelijnszorg op zich. Voorts staat er in de Toelichting onder punt 2.2.: *"Binnen de bestemming bestaat voor de zorgwoning ook de mogelijkheid deze als reguliere woning te gebruiken."* Enkele kanttekeningen:

- 2.2. Er is geen sprake van "algemeen belang" als de mogelijkheid aanwezig is dat de woning particulier kan worden gebruikt voor bewoning. Als niet schriftelijk in een overeenkomst wordt vastgelegd dat het hier een zgn. zorgwoning betreft waar daadwerkelijk zorg wordt verleend, die NIET gebruikt kan worden voor particuliere bewoning, is het algemeen belang niet gewaarborgd.
- 2.3. Het plan van de zgn. "zorgwoning" wordt door initiatiefnemers gebruikt om de gemeente en de provincie naar de mond te praten om de bestemmingswijziging voor elkaar te krijgen. Er is geen enkele waarborg: er wordt niet inhoudelijk aangegeven hoe de exploitatie eruit zal zien, hoeveel personen er zullen wonen, of het permanente opvang, dan wel ambulante, of dagopvang, of alleen weekendopvang betreft. Iedere onderbouwing ontbreekt. De conclusie is dat hier het algemeen belang volledig ontbreekt.
- 2.4. Indien de zorgwoning ook daadwerkelijk als zodanig zal worden gebruikt, en er meerdere mensen zouden wonen, dan is het redelijk te veronderstellen dat de verkeersintensiteit in verhouding behoorlijk zal toenemen, zowel in het weekend als door de week. Dit geeft extra druk op de toch al smalle Lytse Buorren, terwijl ook qua parkeren problemen zullen ontstaan. Twee extra parkeerplaatsen zullen dan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet voldoende zijn.
- 2.5. Indien de zorgwoning ook daadwerkelijk als zodanig zal worden gebruikt, en er meerdere mensen zouden wonen, die ofwel door initiatiefnemers ofwel door een derde worden verzorgd, dan zou het hier naar de mening van Groep De Pôle een onderneming betreffen, waarvoor een aparte vergunning noodzakelijk zou zijn.

3. Ontsluiting

- 3.1. De ontsluitingsweg zal na zonsondergang grote hinder opleveren voor het adres Lytse Buorren 23. De koplampen van auto's zullen direct in de woonkamer van die woning schijnen.

4. Dorpshaven en vissteiger

- 4.1. Met betrekking tot de geplande dorpshaven en vissteiger zijn er wat betreft Groep De Pôle een aantal aandachtspunten.
- 4.2. De zogenaamde behoefte van het dorp om een dorpshaven aan te leggen is niet onderbouwd. De noodzaak van de aanleg van een dorpshaven is ook niet aanwezig. Namelijk: grenzend aan de huidige jachthaven in het dorp is een kade (onder beheer van Plaatselijk Belang Idskenhuizen, verder te noemen PBI) waar ligplaatsen



voor dorpsbewoners beschikbaar zijn. PBI heeft getracht hiervoor belangstellenden te werven, echter zonder resultaat.

Groep De Pôle is dan ook van mening dat de voorgestelde dorps haven in het plan- gebied geen enkel doel dient, laat staan een doel van algemeen (dorps)belang.

- 4.3. Nergens in de Toelichting blijkt dat PBI zich daadwerkelijk heeft gecommitteerd om een dergelijke dorps haven te bekostigen en te exploiteren. De financiële haalbaar- heid wordt niet aangetoond, waarmee de uitvoerbaarheid van het plan niet is ver- zekerd.
Groep De Pôle is dan ook van mening dat dit naar alle waarschijnlijkheid – om di- verse redenen – niet van de grond zal (kunnen) komen.
- 4.4. Overigens ontbreekt een voorwaardelijke verplichting voor initiatiefnemers om de haven aan te leggen. Ze kunnen dus de huizen bouwen zonder dat ze verplicht wor- den de haven te bouwen.
- 4.5. Een goede gedetailleerde schets met maatvoeringen ontbreekt. In het voorge- stelde plan lijkt alles goed te passen, maar daadwerkelijk meten (= weten) recht- vaardigt de conclusie dat er niet voldoende ruimte is voor én insteekhavens én een ontsluitingsweg én voldoende parkeerplaatsen. De in de Toelichting weergegeven impressies geven naar de mening van Groep De Pôle een vertekend beeld.
- 4.6. In de Toelichting staat dat het om 12 aanlegplaatsen gaat. In de planregels wordt dit niet vastgelegd/verankerd. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- 4.7. Mocht een en ander toch van de grond komen dan is het (ook hier) redelijk te ver- onderstellen dat de verkeersintensiteit in verhouding behoorlijk zal toenemen, met name in de zomerperiode zowel in het weekend als door de week. Dit geeft extra druk op de toch al smalle Lytse Buorren, terwijl ook qua parkeren problemen zullen ontstaan.
- 4.8. Wat betreft de stikstofberekening ten aanzien van de gebruiksfase van de haven, merkt Groep De Pôle het volgende op.
De stikstofberekening gaat ervan uit dat de gebruiksfase van de haven geen auto- verkeer aantrekt. In de plantoelichting (par 4.1) staat echter iets anders en worden juist parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de haven. Naast de eigenaren van de boot zullen ook familie, vrienden en bekenden gebruik maken van de boot van de eigenaar i.c. de aanlegplaats in de haven. Dit veroorzaakt autoverkeer. Dit is niet berekend in de stikstofberekening. Daarom kan niet worden uitgesloten dat dit be- stemmingsplan schadelijke effecten heeft op de N2000-gebieden. Onduidelijk is of een Wet Natuurbescherming vergunning kan worden verleend.
- 4.9. De vissteiger wordt verder in de Toelichting niet genoemd. Het lijkt er dus op dat die toch niet zal worden gerealiseerd, i.c. een vervallen algemeen (dorps)belang.



- 4.10. In het plan wordt aangegeven dat de Pôle openbaar toegankelijk zal zijn. Dit wordt nergens gewaarborgd. De vrees bestaat dat initiatiefnemers de Pôle deels zullen afsluiten zodat in ieder geval het westelijk deel slechts bereikbaar zal zijn voor de happy few.

5. Landschappelijke inpassing

- 5.1. In paragraaf 2.4. van de Toelichting wordt de landschappelijke inpassing besproken. Het plangebied is gelegen in een laaggelegen open en weids gebied met veel meren. Voor landschappelijke inpassing zou daarom niet worden gekozen voor een stevige groene omzoming richting het landelijk gebied. Maar er staan in de plannen wel een groot aantal bomen ingetekend langs de randen.

Naar de mening van Groep De Pôle is dat in strijd met de door de gemeente gewenste "open uitstraling" van het gebied. Dit laatste geldt overigens ook voor de bestaande groene omzoming, die bepaald geen open uitstraling suggereert.

- 5.2. In planregel artikel 9.2 "voorwaardelijke verplichting" staat:

"Het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied is alleen toegestaan indien deze landschappelijk worden ingepast, met dien verstande dat:

a. de bomenstructuur wordt gehandhaafd dan wel aangeplant overeenkomstig de uitgangspunten uit het schetsontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) en duurzaam in stand wordt gehouden."

Deze planregel is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Niet duidelijk is hoe het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Onduidelijk is welke bomen en welke struiken aangeplant worden, in welke soorten, in welke maatvoering (hoogte bomen, oppervlakte plantstroken) en de precieze plaats van de aanplant. Het schetsontwerp is nietszeggend. Verder is niet duidelijk wanneer aan deze verplichting moet zijn voldaan.

- 5.3. In de laatste alinea van paragraaf 2.4 van de Toelichting wordt gesproken over het ontstaan van een nieuwe groene dorpsrand aan de noordkant van het plangebied. Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat Groep De Pôle van mening is dat dit niet noodzakelijk is; mocht dat wel zo zijn, dan is daarvoor geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

- 5.4. Voorts wordt in paragraaf 2.4 gesproken over de realisering van een groene corridor voor marterachtigen. Ook daarvoor is geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

6. Strijd met Omgevingsvisie 2023

- 6.1. In tegenstelling tot wat in de plantoelichting staat is het plan in strijd met de Omgevingsvisie 2023. Dit plan kent aan de ontwikkelingslocatie de kwaliteit "Weidelandschap- zandgronden toe". Als lange termijn doelstelling wordt gesteld:

"Agrarische ontwikkeling in samenhang met de veranderingen in het weidegebied met behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden."



Met als opgaven: Ontwikkelen en behouden van natuurwaarden in samenhang met agrarische activiteiten."

Het toevoegen van woningen en een dorpshaven is hiermee in strijd. Het plan tast de lange termijn doelstelling van agrarische ontwikkeling aan. De gemeente handelt dus niet conform (i.c. in strijd met) haar eigen beleid. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Weinig ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen (i.c. woningbouwprogramma)

- 7.1. In de plantoelichting wordt getoetst aan de woonvisie 2014-2018, die is vervangen door de woonvisie 2019-2023. Aan deze laatste woonvisie wordt echter niet getoetst. Ook is het uitvoeringsprogramma 2016-2026 herijkt. Ook daaraan wordt niet getoetst. De plantoelichting vermeldt enkel een conclusie van die toetsing, maar de toetsing zelf ontbreekt. Zo wordt de woningbouwbehoefte niet aangetoond. Evenmin wordt niet beargumenteerd waarom geen sprake kan zijn van betaalbare huur- of koopwoningen.

- 7.2. Volgens de Omgevingsvisie Fryslân 2020 moet woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied plaatsvinden". Zie [Omgevingsvisie Fryslân 2020](#), blz. 46 bovenaan, [De romte diele \(sim-cdn.nl\)](#):

"Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bedrijventerreinen en kantoor locaties, zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen."

Niet is aangetoond, dat niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gebouwd. De noodzaak ontbreekt om agrarisch gebied op te offeren voor woningbouw en de bouw van een haven (zie hierna onder punt 7.3).

- 7.3. In punt 3.2.2. onder het kopje "toetsing" wordt vermeld: *"Er is sprake van een aanvulling op de ruimte kwaliteit (2.3). Bovendien is er in het dorp Idskenhuizen weinig ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen zoals de realisatie van vrijstaande woningen."*

Deze stelling is onjuist. In een in 2023 gehouden vergadering aangaande het voortbestaan van de voetbalvereniging en het voetbalveld in Idskenhuizen, waarbij één van de leden van Groep De Pôle aanwezig is geweest, werd gesteld dat het in het dorp gelegen voetbalveld binnen afzienbare tijd vrij zal komen voor woningbouw.

- 7.4. In punt 3.2.3. van de Toelichting wordt vermeld: *"In Grutsk op'e Romte worden advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van inspireren."*



Groep De Pôle is van mening dat als je iets wilt behouden je het niet moet veranderen. Met betrekking tot dit punt verwijst Groep De Pôle ook naar het hierboven gestelde onder punt 6.

8. Draagvlakonderzoek

- 8.1. In hoofdstuk 6 van de Toelichting wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Onder 6.1. "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" onder het kopje "participatie" wordt het volgende gesteld:

"Om een eerste beeld te krijgen hoe omwonenden en dorpsbewoners tegenover het plan staan is op 27 september 2022 in het Dorpshuis de Stjelp in Idskenhuzen een draagvlakonderzoek uitgevoerd door middel van een inloopbijeenkomst. De totale opkomst van de inloopbijeenkomst was ongeveer 35 dorpsbewoners."

Vervolgens worden de resultaten van deze bijeenkomst benoemd.

Groep De Pôle zet vraagtekens bij de representativiteit van de uitkomsten van dit zgn. draagvlakonderzoek. Als er 35 dorpsbewoners zijn geweest (wat een inschatting moet zijn omdat er geen intekenlijst was) dan zijn dat voor het merendeel de direct omwonenden geweest. Er zijn 23 direct omwonende personen betrokken bij het plangebied, verdeeld over 15 adressen. Er zijn twee adressen "afgehaakt" van de Groep De Pôle, één vanwege verkoop van de woning en één om hem moverende redenen. Zo goed als iedereen van de groep is aanwezig geweest op de inloopavond, laten we zeggen 20 personen, dat is plm. 60% van het totaal aantal aanwezigen. Als er een enquête formulier zou hebben gelegen met o.a. de vraag "bent u voor of tegen het plan", dan was de uitkomst (met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid) geweest dat de meerderheid tegen het voorliggende plan zou hebben gestemd. Kennelijk heeft de rest van de dorpsbewoners zo weinig (lees: geen) belang dat zij het niet de moeite hebben gevonden om tijdens de inloopavond aanwezig te zijn.

Groep De Pôle is van mening dat dit alles zegt over het draagvlak in het dorp, namelijk dat er geen behoefte is aan de uitvoering van een dergelijk plan.

9. Schade direct omwonenden

- 9.1. De direct omwonenden ondervinden afwaardering van hun woongenot, zoals geluidsoverlast, meer verkeersbewegingen, verlies van rust en ruimte, verlies van vrij uitzicht, enz., enz. De nieuwste omwonenden, namelijk degenen die aan de Bramerstraat wonen op het voormalige terrein van de timmerfabriek, hebben daar een nieuwe woning gebouwd, juist met het oog op de rust en de ruimte van het wonen aan de dorpsrand. De woningen aan de Lytse Buorren zullen veel overlast ondervinden van de intensivering van het verkeer en verlies van uitzicht over de weilanden.



- 9.2. Bij eventuele verkoop van aan de Pôle grenzend onroerend goed zal uitvoering van dit plan zeker leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van dat onroerend goed.

10. Conclusie

- 10.1. De conclusie van Groep De Pôle is dat het in het geheel niet wenselijk en ook niet noodzakelijk is de bestemming van de Pôle te wijzigen van agrarisch naar bouwbestemming en dat er in de voorliggende plannen geen, of in ieder geval zó weinig algemeen belang wordt gediend, dat dit een bestemmingswijziging zou rechtvaardigen. Veel van de – hier vooralsnog onbesproken gelaten – motivaties zijn subjectief en daardoor voor discussie vatbaar.
- 10.2. Ervan uitgaande dat de dorpshaven annex vissteiger met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet zullen (kunnen) worden gerealiseerd, blijft als algemeen belang alleen de zorgwoning, maar die geeft ook geen garantie voor het voorgestelde algemeen belang omdat deze zgn. zorgwoning ook kan/mag worden gebruikt als gewone woning. Ergo: het algemeen belang is in het geheel niet aanwezig.
- 10.3. Voorts schaadt het voorliggende (woningbouw)plan c.a. het belang van de direct omwonenden (14 direct aan de Pôle grenzende adressen) ten faveure van het eenzijdige particuliere belang van initiatiefnemers. Gedacht wordt daarbij aan mogelijke waardevermindering van de betreffende onroerende zaken.
- 10.4. Voor de hierboven besproken “groene” plannen is naar de mening van Groep De Pôle geen bestemmingswijziging noodzakelijk.

11. Zienswijze: verzoek tot afwijzing bestemmingswijziging c.a.

- 11.1. Groep De Pôle verzoekt het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Fryske Marren dan ook om het verzoek tot bestemmingswijziging met de daarbij behorende (bouw)plannen af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

Namens Groep De Pôle
[redacted]