

Reactienota zienswijzen Wijziging omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Boksum woningbouw Blessumerpaed

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Behandeling zienswijzen.....	2
2.1 Omwonenden locatie A.....	2
3. Ambtshalve wijzigingen	3
Wijzigingen in de regels.....	3
Wijzigingen in de motivering.....	4
4. Conclusie	4

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 22c Boksum woningbouw Blessumerpaed heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om een zienswijze op het ontwerpplan in te dienen.

Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan of en in hoeverre een aanpassing nodig is. Deze reactienota is hiervan het eindresultaat. In hoofdstuk 2 van deze reactienota is de zienswijze samengevat met daarop een gemeentelijke reactie. Daarbij wordt aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpplan. De zienswijzennota vormt daarmee een integraal onderdeel van de besluitvorming en wordt gelijktijdig met het ontwerpplan aan de gemeenteraad aangeboden. De volledige zienswijze is bij de gemeente in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijze kan worden teruggevallen.

Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijze is het van belang om aan te geven dat deze is gedaan nadat er ook met de indieners van de zienswijze is gesproken door gemeente en ontwikkelaar. Helaas hebben de gesprekken met de indieners van de zienswijze niet tot een voor alle partijen aanvaardbare uitkomst geleid.

Hoofdstuk 3 gaat in op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

2. Behandeling zienswijzen

2.1 Omwonenden locatie A

Samenvatting zienswijze

Door Anker Rechtshulp b.v. is namens cliënten (vanaf hier: indieners) een zienswijze op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging ingediend. De indieners geven aan dat door de korte afstand van de bouwvlakken tot hun perceelsgrens sprake is van aantasting van hun woon- en leefklimaat. Het plan zou leiden tot verlies van privacy. Zij geven aan zich ervan bewust te zijn dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een eerdere procedure heeft geoordeeld dat er geen sprake zou zijn van een onaanvaardbare aantasting van uitzicht of privacy. Niettemin ervaren zij in de praktijk dat het plan tot een zodanig gevoel van insluiten en verlies van privacy leidt en voelen zich niet gehoord in hun belangen dat zij het noodzakelijk achten om in deze nieuwe procedure opnieuw van zich laten horen. Zij verzoeken om het ontwerpomgevingsplan in deze vorm niet vast te stellen, dan wel aanpassingen door te voeren waardoor de bebouwing op ruimere afstand van hun perceel wordt gesitueerd.

Reactie gemeente

Hetgeen in de zienswijze aan de orde wordt gesteld is destijds door de indieners ook in hun zienswijze en tevens in hun beroep tegen het bestemmingsplan Boksum Blessumerpaed 3 naar voren gebracht. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze is toen als volgt gereageerd.

1 – Omvang ontwikkeling

Het eerste gedeelte van de zienswijze ziet op de omvang van het beoogde nieuwbouwplan. Vanwege het aantal woningen en de afstand tot de erfgrans van indieners voorzien zij zowel een beperking van het eigen uitzicht, inkijk vanuit de nieuwe woningen als aantasting van de rust in de woonomgeving.

Reactie gemeente onderdeel 1:

De gemeente kan zich in beginsel vinden in de zorgen. De ontwikkelaar heeft na aanleiding van het gesprek met de indieners aangeboden een 3D impactmode

l te maken waaruit de impact van de nieuw te bouwen woningen duidelijk wordt. Het bouwvlak ligt op het dichtstbijzijnde punt minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens, wat een gebruikelijke en aanvaardbare afstand is, de afstand tot de erfgrans neemt door het schuin gesitueerde bouwvlak bovendien alleen maar verder toe. De hoogte van de woningen blijft relatief beperkt (één laag met kap), de daken zijn zichtbaar vanaf het erf van de indieners maar de mate waarin het uitzicht belemmerd wordt door de nieuw te bouwen woningen is beperkt. Hetzelfde geldt voor de kans op inkijk. Verder valt nog op te merken dat in de huidige situatie al een schutting geplaatst is tussen het plangebied en het perceel van de indieners, waardoor op dit moment al geen sprake is van vrij uitzicht in de richting van het plangebied, waarbij ook in de oude situatie al een (kleiner) bijgebouw op de erfgrans van het

plangebied stond die ook voor een belemmering van het uitzicht zorgde. Wat betreft de belemmering van het uitzicht geldt dat in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 4 december 2024 geoordeeld dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en de privacy van appellanten. Appellanten zijn nu de indieners.

Voorliggende omgevingsplanwijziging is op dit punt niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Boksum Blessumerpaed 3. Desondanks is toch geprobeerd om indieners tegemoet te komen. De ontwikkelaar, gemeente en indieners hebben hierover contact gehad. Helaas heeft dit niet tot een voor alle partijen aanvaardbare uitkomst geleid. Nu is het moment om de omgevingsplanwijziging vast te stellen. Gelet op de eerdere beoordeling van de zienswijze en de uitspraak van de Afdeling kan worden gesteld dat voorliggend plan niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de indieners.

De zienswijze leidt dus niet tot een gewijzigde vaststelling.

3. Ambtshalve wijzigingen

Bij de verdere uitwerking van het TAM-omgevingsplan 22c Boksum woningbouw Blessumerpaed zijn wijzigingen in de planregels en motivering aangebracht. Deze volgende wijzigingen zijn noodzakelijk om het plan juridisch correct en uitvoerbaar vast te kunnen stellen.

Wijzigingen in de motivering

De motivering is geactualiseerd en ook zijn tekstuele wijzigingen aangebracht. Enkele voorbeelden van wijzigingen in de motivering zijn:

Stikstofdepositie-onderzoek: Nadat het ontwerp van de omgevingsplanwijziging ter inzage is gelegd is de Aeries Calculator geactualiseerd. Bij de vaststelling dient een berekening op basis van de meest recente Aeries Calculator bij het plan te zijn opgenomen. Om deze reden is een geactualiseerd stikstofdepositie-onderzoek in bijlage 3 bij de motivering opgenomen.

Ecologisch onderzoek: Sinds de onderzoeken bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging (2020) is de inrichting van het plangebied gewijzigd. Zo is het oude schoolgebouw bijvoorbeeld al gesloopt. Op basis van de huidige uitgangspunten is een nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in de motivering verwerkt en als bijlage 5 bij de motivering opgenomen.

Mer-beoordeling: De mer-beoordeling is geactualiseerd, onder andere de hiervoor genoemde onderzoeken hierin verwerkt. De uitkomst blijft verder hetzelfde. De geactualiseerde mer-beoordeling is opgenomen in bijlage 10 bij de motivering

In de hoofdstukken 4 zijn onder andere wijzigingen aangebracht op het onderwerp woningbouw. In bijvoorbeeld paragraaf 4.2.2 Omgevingsverordening provincie Fryslân is de juridisch bindende planlijst verwerkt.

Wijzigingen in de regels

Artikel 8 Waarde Archeologie 2 wijkt op onderdelen af van de eerdere bestemming Waarde-Archeologie in het vernietigde bestemmingsplan. De regels worden zijn meer afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het vernietigde bestemmingsplan en de actuele regeling zoals die in gemeentelijke plannen wordt opgenomen. Dit leidt tot de volgende wijzigingen:

Artikel	Was	Wordt
8.2 Beoordelingsregels voor het bouwen	8.2 Beoordelingsregels voor het bouwen 8.2.1 Bouwwerken Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders: a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden	8.2 Beoordelingsregels voor het bouwen <i>8.2.1 Bouwwerken</i> Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m beneden maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat: a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord. <i>8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen</i> Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het

	bewaard en/of gedocumenteerd. 8.2.2 Voorwaarden Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning: a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; b. de verplichting tot het doen van opgravingen; c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en	verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen: a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; b. de verplichting tot het doen van opgravingen; c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
--	--	---

	Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.	
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist: a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur; b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting; c. het aanleggen van energie-, transport- en of communicatieleidingen. 8.3.2 Uitzondering Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:	<i>8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden</i> Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde functies en gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning vereist: a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m²; b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m²; c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m; d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m; e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m; f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m²

	a. het normale onderhoud betreffen; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan; c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie; d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan. 8.3.3 Beoordelingsregels De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. 8.3.4 Onderzoeksplicht Voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m moet, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, besloten worden dat de	op een grotere diepte dan 0,30 m; g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 0,30 m; h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m. 8.3.2 Uitzondering Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die: a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan; c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie. 8.3.3 Beoordelingsregels De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien: a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel; b. is aangetoond dat de archeologische waarden
--	---	--

	omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin: a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld; en b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, en c. moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige. 8.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning Indien uit het in lid 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:	door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel; c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord. 8.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning: a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; b. de verplichting tot het doen van opgravingen; c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.
--	--	---

	a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; b. de verplichting tot het doen van opgravingen; c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.	
--	---	--

Naast bovenstaande zijn er enkele tekstuele wijzigingen in de regels opgenomen. Deze wijzigingen zijn bijvoorbeeld gericht op verduidelijking en herstel van eerdere verschrijvingen. Het gaat om de volgende wijzigingen

Artikel	Was	Wordt
Artikel 1 Begripsbepalingen	Artikel 1 Begripsbepalingen Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit TAM-omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken. In aanvulling zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:	Artikel 1 Begripsbepalingen Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage A van de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit TAM-omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken. In aanvulling zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:
Artikel 3 Toepassingsbereik	c. De regels van het omgevingsplan van de gemeente Waadhoeke, met daarbij inbegrepen afdeling 22.2 en afdeling 22.3 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, blijven buiten toepassing indien er sprake is van strijdigheid met de regels van dit TAM-omgevingsplan. d. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan 22c Boksum woningbouw	c. De regels van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke, met daarbij inbegrepen afdeling 22.2 en afdeling 22.3 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, blijven buiten toepassing indien er sprake is van strijdigheid met de regels van dit TAM-omgevingsplan. d. De regels van dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan 22c Boksum woningbouw Blessumerpaed', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in

	Blessumerpaed', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.TAMOP22C-ONT1.	het GML-bestand NL.IMRO.1949.TAMOP22C-VAS1.
11.2 Afwijken van de beoordelingsregels	11.2 Afwijken van de beoordelingsregels Bij de beoordeling van vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2 kan in onderstaande gevallen worden afgeweken van:	11.2 Afwijken van de beoordelingsregels Bij de beoordeling van vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit
12.1 Afwijkend gebruik wegprofiel	12.1 Afwijkend gebruik wegprofiel In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 mag het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate worden aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.	12.1 Afwijkend gebruik wegprofiel In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan mag het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate worden aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

4. Conclusie

De behandeling van de ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Genoemde ambtshalve aanpassingen leiden er wel toe dat het omgevingsplan in gewijzigde vorm dient te worden vastgesteld.