

REACTIENOTA

ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'LJUSSENS – DOARPSSTRJITTE PERCEEL F1065'

Zienswijze bestemmingsplan 'Ljussens – Doarpsstrjitte perceel F1065'

Van 18 mei tot en met 28 juni 2023 heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ljussens – Doarpsstrjitte perceel F1065' (NL.IMRO.1970.BpLsperceelF1065-ON01). Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. De heer en mevrouw X, Doarpsstrjitte X Ljussens, ingekomen op 22 juni 2023;
2. De heer en mevrouw X, Doarpsstrjitte X Ljussens, ingekomen op 22 juni 2023;
3. De heer en mevrouw X, De Kamp X Ljussens, ingekomen op 22 juni 2023

Het betreft één zienswijze, welke is ondertekend door drie omwonenden. De zienswijze is ontvankelijk. In het navolgende verslag is de zienswijze per onderdeel weergegeven en van een reactie voorzien.

Nummer	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing plan
1	Waarom het dorp uitbreiden met één nieuw perceel als er in het dorp aan de Moarsterwei (tegenover huisnummer 1 en 3) nog een perceel grond ligt wat bebouwd kan worden? Daarnaast is er ook nog een perceel naast/achter Moarsterwei 17 waar op gebouwd kan worden. De initiatiefnemer heeft naar deze percelen gekeken maar waren voor hem "te duur?!". Zijn deze opties serieus overwogen? Het perceel F1065 is van de vader van de initiatiefnemer. Wat maakt, dat de grondprijs zeer gunstig is de kans van slagen veel groter is geworden voor initiatiefnemer. Daarnaast is er een projectgroep bezig om in Ljussens nieuwbouwwoningen te realiseren.	Het perceel aan de Moarsterwei (tegenover huisnummer 1 en 3) heeft een woonbestemming echter zonder bouwvlak. Hier mag geen woning worden gebouwd. Het perceel is daarnaast in eigendom van een derde. Initiatiefnemer heeft hier geen grondpositie. Het perceel naast/achter Moarsterwei 17 heeft de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Hier mag geen woning worden gebouwd. Het perceel is daarnaast in eigendom van de woningstichting. Initiatiefnemer heeft hier geen grondpositie. Dit betekent niet dat op de genoemde locaties nimmer een woning kan worden gebouwd. Indien de gemeente daartoe zou besluiten, dan dient ook voor een eventuele herbestemming van beide percelen een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Inbreiding gaat voor uitbreiding. De projectlocatie is buitenstedelijk maar grenst direct aan het stedelijk gebied van het dorp Ljussens. De gemeente en de provincie zijn van oordeel dat de realisatie van een woning op deze plek, direct aansluitend aan het stedelijk gebied en de lintbebouwing goed inpasbaar is. De	Nee

		Verordening Romte biedt ruimte voor nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint. In Ljussens zal in samenwerking met de gemeente en Doarpsbelang worden gestart met een woningbouwproject en locatiestudie. Vervolgens zal de planologische procedure moeten worden opgestart. Naar verwachting zal dat niet eerder zijn dan 2024. Het verzoek van initiatiefnemer dateert al van medio 2020, waarover het college in augustus 2021 een positief besluit heeft genomen.	
2	Er is geen enkele noodzaak dat er weer een stukje agrarische grond wordt omgezet naar een woonbestemming. De initiatiefnemer, heeft jaren geleden het dorp verlaten en woont in een mooi huis te Niawier. Weegt de wens van één initiatiefnemer voor de gemeenteraad meer dan het woongenot van de huidige bewoners? Er is geen sprake van een positieve impuls voor het dorp. Dan was er gehoor gegeven aan de grote wens van de inwoners en dan was er sprake geweest van een bijdrage aan het te kort aan woningen.	Initiatiefnemer wenst terug te keren naar zijn ouderlijk dorp. Door het grote woningtekort – zowel landelijk als ook binnen de gemeente – ziet initiatiefnemer de bouw van een woning als een kans. Niet alleen voor hen als gezin, maar ook voor de gemeenschap doordat zij doorstromen naar een nieuwe woning en een starterswoning achterlaten. De nieuwe woning wordt voor initiatiefnemer zelf gebouwd, bestaande uit twee volwassenen en drie kinderen. In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren leidt tot een aanhoudende behoefte aan goede, betaalbare en duurzame woningen. De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. In het kader van de heersende druk op de woningmarkt met hoge bouwprijzen zal elke extra woning die druk op de woningmarkt doen verminderen. Een extra woning zal ook de leefbaarheid op het platteland	Nee

		stimuleren. Het bouwen direct aansluitend aan het bestaande bebouwingslint getuigt van zorgvuldig ruimtegebruik.	
3	Wij zijn teleurgesteld over het verloop van het proces tot nu toe. De gemeente heeft de initiatiefnemer de opdracht gegeven om met de omwonenden in gesprek te gaan, hen te informeren en het bespreekbaar maken van de mogelijke bezwaren. Dit was een voorwaarde vanuit de gemeente. Tot 23 september 2021 heeft de initiatiefnemer geen actie ondernomen. Wij hebben vervolgens zelf contact gezocht met de gemeente. Later ontvingen we van initiatiefnemer een uitnodiging voor een informatieavond op 7 oktober en 28 oktober 2021 waarbij Dorpsbelang, de omwonenden, de adviseur van initiatiefnemer en de gemeente aanwezig waren. Helaas kon initiatiefnemer zelf niet aanwezig zijn. Deze snelle actie gaf reclamanten geen goed gevoel.	De gemeente verwijst naar paragraaf 6.3 van de plantoelichting van het bestemmingsplan, waarin uitvoerig is ingegaan op participatie en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Ook al is participatie op dit moment dus nog geen verplichting, de gemeente die wel als eis gesteld. Anticiperend op de Omgevingswet hebben initiatiefnemer en zijn adviseur het voornemen diverse keren voorgelegd aan omwonenden. Zij zijn uitvoerig op de hoogte gehouden van de planontwikkeling. Op basis van hun inbreng zijn de plannen aangepast. Het betrekken van omwonenden bij de planvorming (participatie) was een belangrijke voorwaarde vanuit de gemeente (collegebesluit d.d. 17 augustus 2021). De gemeente is van mening dat initiatiefnemer ruim voldoende aan participatie heeft gedaan.	Nee
4	Wij hebben van de gemeente een kaartje met zichtlijnen gekregen waaruit blijkt dat er niet zomaar ergens op het perceel gebouwd mag worden. Initiatiefnemer dient rekening te houden met omwonenden. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het aangewezen bouwvlak echter weer anders en komt niet overeen met het inrichtingsplan.	De gemeente stelt reclamanten in het gelijk en heeft geconstateerd dat het bouwvlak inderdaad per abuis is verschoven. De omissie is hersteld en het bouwvlak is gewijzigd naar de afgesproken locatie. Deze is iets naar achteren gerooid, conform inrichtingsplan d.d. 25 november 2022. Hiermee is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de woningen van de direct omwonenden.	Ja
5	Wij hebben gereageerd op het eerste inrichtingsplan. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer het plan aangepast. Echter, hebben wij als omwonenden de wel bekende "garantie tot aan de deur". Want elke burger mag in Nederland zelf weten welke heggen, beplanting en schuttingen op haar erf worden geplaatst als ze maar binnen de geldende wet- en regelgeving blijft. De initiatiefnemer heeft dus de suggestie gewekt welwillend te zijn naar haar nieuwe burens en heeft daarmee het inpassingsplan	Het is een misvatting dat de omwonenden 'garantie tot aan de voordeur hebben'. Het inrichtingsplan is namelijk als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.2 van de planregels. De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt zonder dat de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, binnen een jaar na ingebruikname van de woning, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierop kan de gemeente handhaven.	Nee

	aangepast. Maar de hagen en schuttingen kunnen in de toekomst alsnog door de initiatiefnemer worden geplaatst, waarmee de bewoner van huisnummer 67 volledig is ingesloten. Het perceel is niet voor niets doorgetrokken achter huisnummer 67, ook al blijft dit laatste stukje een agrarische bestemming houden, de heggen en beplanting komen er in de toekomst alsnog. Voor de bewoners van huisnummer 54 betekent dit dat zij geen doorkijk meer zullen hebben richting Moarre.	In het inrichtingsplan staat inderdaad een maximale hoogte van de hagen genoemd (1,20 meter). Het stukje grasland achter nummer 67 en ook direct achter de projectlocatie heeft een agrarische bestemming. Dit mag niet ingericht worden ten behoeve van de tuin. Tuin-/erfplanting is daar dan ook niet toegestaan.	
6	Wij wonen hier met veel plezier en een hoog woongenot. Wij zijn hier komen wonen vanwege de locatie. Het te bouwen huis is groot en past ook niet op deze buurt. Recht op uitzicht heeft niemand maar het wegnemen van het uitzicht is wel onrechtmatig. Aldus de rijdende rechter Mr. Frank Visser aflevering maart 2022. Zoals aangegeven vervalt het uitzicht en wordt er in het betreffende plan geen rekening gehouden met de aangegeven zichtlijnen. Daarnaast kan de initiatiefnemer in de toekomst alsnog de schuttingen, hagen en fruitbomen aanplanten zoals hij eigenlijk wenst. Wanneer het huis er werkelijk komt en staat worden onze huizen minder waard. Het zijn nog vrijstaande huizen maar er is geen landelijke gevoel meer. Door het nieuwe huis raken wij privacy kwijt. Daarom willen wij op de begaande grond ook geen ramen tegenover elkaar, zodat er geen inkijk is. In het toelichtingsplan staat beschreven dat de hagen maximaal 1,20 meter hoog mogen zijn. Hoe wordt dit gewaarborgd? En wat als een van de bestaande huizen van eigenaar wisselt of de initiatiefnemer verkoopt later dit nieuwbouw huis. Blijven de afspraken staan? Wanneer het nieuwbouwhuis er staat zullen wij aanzienlijk minder lichtinval hebben en zonlicht verliezen.	Het wegnemen van uitzicht is niet onrechtmatig. Dit zou namelijk betekenen dat er niet meer gebouwd kan worden in Nederland. Het bestemmingsplan geeft regels waar de bouwer zich aan moet conformeren. De maatvoering van de woning, zoals de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte etc. is bepaald in artikel 3.2 van de planregels. Deze maatvoering is overgenomen van de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan voor de kom van Ljussens ('Doarpen'). Binnen de bestemming 'Wonen' heeft initiatiefnemer aldus dezelfde bouw- en gebruiksrechten als elke eigenaar van een perceel met dezelfde bestemming. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden dient initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan te vragen. Deze zal worden beoordeeld door de welstandscommissie Hûs en Hiem, die de aanvraag toetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De welstandcommissie is een onafhankelijke commissie die o.a. beoordeelt of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de (redelijke) eisen van welstand. Daarbij wordt ook gekeken naar de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving. Voor wat betreft de opmerking over zichtlijnen wordt verwezen naar de reactie onder 4. Het bouwvlak is aangepast en iets naar achteren gerooid zodat rekening is gehouden met de zichtlijnen. Voor wat betreft de opmerking over eventuele hagen of schuttingen wordt verwezen naar de reactie onder 5. De maximale hoogte van erfscheidingen wordt daarnaast geregeld in het bestemmingsplan (artikel 3.2.3). Deze regels zijn juridisch	Ja

		bindend, zowel voor initiatiefnemer als voor toekomstige bewoners. Voor wat betreft de opmerking over waardevermindering, bewoners kunnen een tegemoetkoming in eventuele planschadeaanvragen. Deze wordt o.a. getoetst op de punten die reclamanten inbrengen: uitzicht, privacy, lichthinder, vermindering zonlicht. De maximale hoogte van de hagen wordt vermeld in het inrichtingsplan, dat als voorwaardelijk verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regels zijn juridisch bindend, zowel voor initiatiefnemer als voor toekomstige bewoners.	
7	Het nieuwbouwhuis past niet bij de 'oude' huizen die je ziet wanneer je het dorp binnenrijdt. Wanneer er een huis gebouwd mag worden eisen wij dat de initiatiefnemer het type huis aanpast zodat het meer bij de bestaande bouw past. De bewoner van huisnummer 67 is tegen het ophogen van de grond. Door het ophogen kan er wateroverlast ontstaan doordat het perceel hoger komt te liggen dan het perceel van huisnummer 67. Hier moet een oplossing voor worden gevonden. Wij hebben sterk onze twijfels of de initiatiefnemer de genoemde stappen in (paragraaf 4.5) in de toelichting eerlijk gaat uitvoeren. Welke onafhankelijke partij gaat dit in praktijk ter plaatste toetsen en controleren? Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik. Wij zouden graag eerst zien dat dit onderzoek wordt uitgevoerd voordat de gemeenteraad wel/niet instemt met dit ontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege de verhoogde concentraties fosfaten die zijn aangetroffen.	De gemeente verwijst naar de reactie onder 6. De bouwaanvraag (inclusief bouwtekeningen) zal worden beoordeeld door de welstandscommissie Hûs en Hiem, die de aanvraag toetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Of er sprake zal zijn van ophoging van de grond en/of eventuele wateroverlast is op voorhand niet te zeggen. Dit zal worden beoordeeld bij de toetsing van de bouwaanvraag aan de hand van de bouw- en funderingstekeningen. In de tekeningen moet duidelijk de relatie aangegeven worden tussen een gedetailleerde maaiveldhoogte-inmeting en de hoogte/diepte van de fundering. Dan wordt beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten optreden op het aangrenzende perceel. Mocht dat aan de orde zijn dan wordt bekeken welke maatregelen genomen moeten worden. De genoemde stappen in paragraaf 4.5 Archeologie zijn afdwingbaar door de gemeente. Dit is geborgd in artikel 4 van de planregels. Indien graafwerkzaamheden dieper reiken dan +0,2 meter NAP dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze planregels zijn opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden en gebaseerd op het door onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef uitgevoerde inventariserend veldonderzoek. Het archeologisch vervolgonderzoek vindt doorgaans plaats op een later tijdstip, in het kader van de vergunningverlening voor de activiteit bouwen. Ditzelfde geldt voor het bodemonderzoek. Op 14 oktober 2022 is door de bodemspecialist van de gemeente beoordeeld dat de	Nee

		bodemparagraaf 4.6 akkoord is. Wel is in het kader van de vergunningverlening een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.	
8	In het betreffende gebied bevindt zich de ransuil. Is er in dit plan wel voldoende onderzoek gedaan naar de impact van dit project op de aanwezigheid van deze beschermde inheemse diersoort? Er is een foto bijgevoegd. De foto is genomen op 26 augustus 2022. Zodra het donker is, in de zomerperiode, komen de ransuilen tevoorschijn en zitten ze met een groepje op het hek tegenover huisnummer 56 om vervolgens te gaan jagen in het aangrenzende open veld (perceel F1065).	Door onafhankelijk onderzoeksbureau Mulder Ecologie is op 15 augustus 2022 een ecologische toets uitgevoerd, rapportnummer 2022021V01. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij de plantoelichting. De gemeente ziet geen aanleiding te twijfelen aan het onderzoek en de in het rapport opgenomen conclusies. Het plangebied en directe omgeving is geschikt als broedlocatie voor enkele algemene vogelsoorten. Het vernietigen en/of verstoren van vogelnesten gedurende het broedseizoen betreft een overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb), waarvoor geen ontheffing kan worden verkregen. Een overtreding van de Wnb ten aanzien van vogels kan in het geval van het planvoornemen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In de wet wordt geen vaste periode voor het broedseizoen gedefinieerd, maar in de praktijk wordt hiervoor de periode 1 maart tot 1 augustus aangehouden. Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het niet waarschijnlijk dat vogels in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Indien de werkzaamheden wel in het broedseizoen starten, dan is het nodig om het plangebied voorafgaand aan de start te (laten) inventariseren op broedgevallen. Zijn er op dat moment vogels (bijvoorbeeld een ransuil) aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen. Hierbij geldt de algemene zorgplicht vanuit de Wnb.	Nee

Conclusie zienswijzen

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Verbeelding

- Het bouwvlak is iets naar achteren gerooid.

Ambtshalve aanpassing van de planregels:

- Artikel 3.5.2 onder b is verwijderd. Dit artikellid hoort namelijk thuis onder artikel 4 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' en niet onder artikel 3 'Wonen'. Deze omissie is hersteld.