



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN BOKSUM – BLESSUMERPAED 3

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Boksum – Blessumerpaed 3* heeft met ingang van 10 maart 2023 tot en met 21 april 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en in hoeverre een aanpassing nodig is. Deze reactienota is hiervan het eindresultaat. Van elke zienswijze wordt een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen is het van belang om aan te geven dat deze is gedaan nadat er ook met de indieners van de zienswijzen is gesproken door gemeente en ontwikkelaar. Van deze gesprekken zijn gespreksverslagen gemaakt die indien nodig kunnen worden ingezien bij de gemeente.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (naburige eenmanszaak)

Samenvatting

Vanuit een naburige eenmanszaak (vanaf hier: bedrijf), gevestigd in Boksum, is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het bedrijf biedt haar bedrijfspand, een voormalige kerk, aan ten behoeve van 'verdiepende en spirituele evenementen en bijeenkomsten'. Hierbij valt te denken aan onder andere stiltedagen, hypnotherapieën en bezinnende activiteiten, zo geeft het bedrijf aan. Haar zienswijze ziet samenvattend op het nu volgende.

1 - Geluidsoverlast en privacy

Allereerst stelt het bedrijf dat het ontwerpbestemmingsplan de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten in negatieve zin kan beïnvloeden. In 2004, toen het bedrijf de gereformeerde kerk aankocht waarin zij nu haar bedrijfsactiviteiten uitvoert, had het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan een maatschappelijke bestemming en was hier een school gevestigd. Doordat de school niet later dan 15.15 uur sloot, bleef de geluidsoverlast na sluitingstijd beperkt. Het bedrijf geeft aan een toename in geluidsoverlast (zowel overdag als 's avonds), overlast van de sloop- en bouwwerkzaamheden, aantasting van de privacy en verlies van een vrij uitzicht te verwachten nu het plangebied een woonbestemming krijgt.

2 - Klachten omwonenden over het bedrijf

Het bedrijf geeft ook aan dat de bewoners van de nieuw te bouwen woningen hinder kunnen ondervinden door de bedrijfsvoering, wat kan leiden tot meldingen van overlast bij de gemeente. Hierdoor kan zij beperkt worden in haar activiteiten. Om dit te voorkomen wenst het bedrijf dat notarieel in de koop- en huurcontracten van de nieuwe woningen wordt vastgelegd dat het indienen van klachten over het bedrijf wordt uitgesloten.

3 - Duurzaamheid en dorpsbelang

Het bedrijf laat via de zienswijze weten het niet eens te zijn met het feit dat het schoolgebouw überhaupt gesloopt wordt. Dit zou niet passen bij de duurzaamheidsagenda van gemeente Waadhoeke, nu een 'prima pand' wordt gesloopt om nieuwbouw mogelijk te maken, wat ook ten koste gaat van het huidige groen in het plangebied. Idealiter zou het bedrijf in het belang van het dorp willen dat het plangebied met meer oog op duurzaamheid wordt ingericht, bijvoorbeeld door de bouw van kleinere woningen dan beoogd is, dan wel dat de maatschappelijk of sociale functie behouden blijft.

4 – Compensatie

Ten slotte laat het bedrijf weten dat dat gezien er door hen als omwonende niet om deze ontwikkeling is gevraagd een redelijke compensatieregeling en alle medewerking van de gemeente bij de nieuwe plannen van het bedrijf niet meer dan normaal te vinden.

Reactie gemeente onderdeel 1:

Ten eerste wordt ingegaan op de door het bedrijf verwachte geluidsoverlast. Het bedrijf stelt terecht dat de activiteiten vanuit het schoolgebouw vanwege de sluitingstijd van 15.15 uur beperkt zijn in de middag en tijdens de avondperiode. Desondanks geldt dat, indien het plangebied een maatschappelijke functie behoudt zoals het bedrijf voorstelt, ook andere maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn met meer ruimtelijk-functionele uitstraling. Daarbij is

niet uitgesloten dat de activiteiten tot later op de dag plaatsvinden dan in de bestaande situatie het geval is.

Bovendien moet bij het vestigen van maatschappelijke functies gekeken worden naar de impact daarvan ten opzichte van woningen. Andersom geldt dat niet, aangezien maatschappelijke functies niet dezelfde bescherming genieten als woningen. Ook kan in zijn algemeenheid worden aangenomen dat vanuit een woonfunctie minder geluid voortkomt dan vanuit een maatschappelijke functie.

Wat betreft de geluidsoverlast tijdens de bouw geldt dat deze werkzaamheden inderdaad hinder kunnen opleveren voor de omwonenden, maar wel alleen gedurende een afgebakende periode. Bovendien worden wettelijke beperkingen gesteld aan het geluidniveau dat tijdens de bouw mag worden geproduceerd. Hierover worden indieners en omwonenden nog nader geïnformeerd wanneer er richting uitvoering wordt gegaan.

Ook uit het bedrijf haar zorgen over de privacy en het verlies van vrij uitzicht met de komst van de nieuwe woningen. De gemeente kan zich in beginsel vinden in deze zorgen, maar wijst erop dat de invloed van de ontwikkeling op de omgeving waar mogelijk is beperkt. Zo geldt dat de woningen na overleg in het laatste bouwplan verder van het perceel van het bedrijf gesitueerd zijn, en worden de ramen en dakkapellen zodanig geplaatst dat er geen directe zichtlijn ontstaat op de tuin van het bedrijf. Op deze wijze komt de gemeente tegemoet aan de zorgen van het bedrijf.

Reactie gemeente onderdeel 2:

De aanwezigheid van de bestaande woning grenzend aan het perceel van het bedrijf is al maatgevend voor de omvang van de activiteiten van het bedrijf. Het bedrijf moet zich bij het uitvoeren van haar activiteiten houden aan datgene wat het bestemmingsplan voorschrijft, al dan niet in combinatie met de bepalingen in het Activiteitenbesluit. Zolang het bedrijf zich hieraan houdt, zal er in principe geen reden voor omwonenden zijn om bij de gemeente een klacht in te dienen. Echter kan een omwonende privaatrechtelijk nooit de mogelijkheid worden ontnomen om bestuursrechtelijk bij de gemeente aan de bel te trekken mocht diegene daar reden toe zien. De gemeente is van mening dat in het voorliggende plan een juiste belangenafweging is gemaakt en dat beide functies voldoende op elkaar zijn afgestemd.

Reactie gemeente onderdeel 3:

Het bedrijf benoemt duurzaamheid en het dorpsbelang als aanleiding om naar alternatieven voor de woningbouwontwikkeling te zoeken. Hiervoor geldt dat door de gemeente al meerdere alternatieve invullingen van het plangebied zijn overwogen, dan wel een andere invulling binnen de maatschappelijke bestemming. De gemeente benadrukt hierbij dat juist door de inwoners van Boksum de voorkeur werd gegeven aan de beoogde woningbouw in het plangebied. Daarnaast gold dat behoud van het schoolgebouw vanuit kosten oogpunt niet haalbaar was. Hiermee geldt dat de beoogde ontwikkeling weloverwogen tot stand is gekomen, waarbij ook de inbreng van de dorpsbewoners is meegenomen.

Reactie gemeente onderdeel 4:

Nieuwe plannen, dus ook die van het bedrijf, zullen zoals altijd op hun merites worden beoordeeld. Wat betreft compensatie bestaat er het spoor van een planschadeclaim. Wanneer de bestemming is gewijzigd wordt in een planschadetraject onafhankelijk bekeken of de indiener van een planschadeclaim recht heeft op een vergoeding.

Zienswijze 2 (omwonende)

Samenvatting

Door Anker Rechtshulp b.v. is namens twee cliënten (vanaf hier: indieners) een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De kern van deze zienswijze wordt nu uiteengezet.

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 erfgrens van indieners voorzien zij zowel een beperking van het eigen uitzicht, inkijk vanuit de nieuwe woningen als aantasting van de rust in de woonomgeving.

2 – Trillingen en schade

Ook zijn zorgen geuit over trillingen tijdens de toekomstige werkzaamheden en de schade aan de woning van de indieners die dit tot gevolg kan hebben. Deze trillingen kunnen bijvoorbeeld ontstaan door heiwerkzaamheden. In het verleden hebben graafwerkzaamheden in de nabije omgeving namelijk ook tot schade aan de eigen woningen geleid, waarvan de gemeente op de hoogte is. Bovendien is voordat de school in het plangebied gesloopt werd geen woningopname uitgevoerd, terwijl tijdens de sloopwerkzaamheden wel continu trillingen voelbaar waren, zo geven indieners aan.

3 – Overeenstemming met het gemeentelijk beleid

Indieners verwijzen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, met de opmerking dat daarin ten onrechte onvoldoende uiteen is gezet waarom de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van gemeente Waadhoeke, zoals dat onder meer is vastgelegd in de structuurvisie, de woonvisie en het herstructureringsprogramma. Zo is niet terug te lezen waarom de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de huidige woningvoorraad, waarover in het herstructureringsprogramma wordt gesproken. Ook dienen op basis van het gemeentelijk beleid woningcorporaties en huurdersorganisaties leidend te zijn voor het bepalen in hoeverre een ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van de in het beleid genoemde opgaven. Deze partijen zijn volgens indieners op geen enkele manier betrokken geweest bij het bepalen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4 – Overeenstemming met provinciaal beleid

Indieners stellen dat de beoogde woningbouw niet voldoet aan het bepaalde in de Verordening 'Romte Fryslân', waarin het volgende staat opgenomen: 'Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft'. Volgens indieners is geen woonplan dat voldoet aan de definitie in de Verordening 'Romte Fryslân' opgesteld, en is de vereiste instemming van Gedeputeerde Staten nooit gegeven. Hierdoor zou het ontwerpbestemmingsplan in strijd zijn met de verordening, en wordt de gemeente verzocht om met de provincie Fryslân in overleg te treden om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen.

Reactie gemeente onderdeel 1:

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

Reactie gemeente onderdeel 2:

Indieners geven aan zich zorgen te maken over het ontstaan van schade aan hun woning door de toekomstige bouwwerkzaamheden, onder meer als gevolg van heien. Door het bouwbedrijf wordt aangegeven dat geen sprake van heien zal zijn bij de bouw van de woningen, waardoor de kans dat schade ontstaat beperkt blijft.

Wat betreft de niet uitgevoerde woningopname bij de sloop van de school, het is niet gebruikelijk dat een dergelijke opname wordt gedaan bij sloopwerkzaamheden. Desondanks biedt de ontwikkelaar aan op eigen kosten een woningopname uit te voeren voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de situatie van de indieners.

Reactie gemeente onderdeel 3:

In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd. De woonvisie Waadhoeke onder meer biedt ruimte voor nieuwbouw. Hierbij wordt in hoofdstuk 2 van de woonvisie voor kleine kernen als Boksum vooral ruimte gegeven doormiddel van maatwerk. Dorpen worden uitgenodigd met plannen te komen. Uitgangspunt hierbij is inbreiding voor uitbreiding. Vanuit de werkgroep Wonen van dorpsbelang Boksum is de gemeente Waadhoeke in het voorjaar 2019 benaderd om overleg te voeren over een mogelijke invulling met woningbouw op deze locatie. Dit herstructureringsvraagstuk heeft na meerdere overleggen met dorpsbelang en dorpsbewoner, woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland en de ontwikkelaar geleid tot de huidige plannen. 23 december 2021 heeft de gemeenteraad van Waadhoeke unaniem besloten in te stemmen met de voorgestelde herstructurering van de voormalige locatie van de Otto Clantschool te Boksum. Dit bestemmingsplan is hier een uitwerking van. De planvorming is passend binnen de kaders die de woonvisie stelt, dit geeft zodoende geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente onderdeel 4:

Volgens indieners is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de provinciale verordening, waardoor verzocht wordt niet tot vaststelling over te gaan. In paragraaf 3.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is echter te lezen dat het bestemmingsplan wel degelijk met het provinciaal beleid in overeenstemming is, zowel met de provinciale Omgevingsvisie als met de door indieners benoemde Verordening Romte Fryslân. Voor een nadere motivering hiervan verwijst de gemeente dan ook naar de genoemde paragraaf in de toelichting. Hiermee geeft het provinciaal beleid geen aanleiding om met de provincie Fryslân in overleg te treden en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Daarnaast heeft de provincie het ontwerp bestemmingsplan ook ontvangen en geen aanleiding gezien om een zienswijze te geven.

3. CONCLUSIE

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot een gewijzigde vaststelling in de juridische regeling van het bestemmingsplan.