

Marije Streefkerk

Van: Mark van Deutekom
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 10:30
Aan: Marije Streefkerk; Joke Camfferman
CC: Hanneke van der Lei
Onderwerp: FW: Voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Gemeente
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 07:08
Aan: Mark van Deutekom <mfc.vandeutekom@achtkarspelen.nl>
Onderwerp: FW: Voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide

-----Oorspronkelijk bericht-----

Verzonden: maandag 16 mei 2016 22:16
Aan: Gemeente <gemeente-bp@achtkarspelen.nl>
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte Twijzelerheide

Geachte Gemeente Achtkarspelen,

Hierbij ontvangt u mijn motivering:

Helaas heeft u gekozen voor het plan van 8 - 10 woningen ipv planschade betalen aan

Ik hoop niet dat er een 2-onder-1-kapwoning tegenover mijn huis komt.

Sinds uw plan bekend is en sinds de achter mijn huis gelegen 2-onder-1-kap woning niet verkocht, maar zelfs verhuurd wordt, is de WOZ- waarde van mijn huis behoorlijk gedaald.

Indertijd heb ik deze plek uitgezocht om te wonen, omdat er alleen maar koopwoningen in de buurt staan.

Op dit moment heb ik een heel mooi landelijk uitzicht. Dat open karakter zou ik graag zo houden.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Datum: 17 mei 2016

Onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout / Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide

Geacht college van B&W,

Met deze brief willen wij graag reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout / Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide (verder 'voorontwerp' genoemd), zoals deze momenteel ter inzage ligt.

Voorop staat dat wij ons niet kunnen vinden in het voorontwerp.
Hieronder staan daarvoor een aantal redenen gemeld:

Vigerend bestemmingsplan / vrij uitzicht

- In het op 5 juni 2008 door de gemeenteraad vastgestelde (en momenteel vigerende) 'bestemmingsplan Twijzelerheide' is op de locatie Sije Hesterstrjitte 17 (Faber) voorzien in één woning/boerderij. De minimale afstand tussen het bouwvlak van onze woning (Wetterroas 10) en het bouwvlak van de woning/boerderij bedraagt momenteel nagenoeg 60 meter. Hiermee is de aanwezigheid van het (redelijk) vrije uitzicht aan de achterzijde van onze woning geborgd, ook omdat de boerderij niet recht tegenover onze kavel ligt;
- Volgens het voorliggende voorontwerp wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie 'Faber' 9 à 10 woningen te realiseren, merendeels vrijstaand. De minimale afstand tussen ons bouwvlak en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning bedraagt in dat geval circa 20 meter, recht tegenover onze kavel. Op zich valt dit nog mee, al is het maar de vraag wat later op de tussenliggende grond gebouwd mag en gaat worden aan bijgebouwen (aangezien dit onder bepaalde voorwaarden een stuk eenvoudiger en zonder vergunning mogelijk is geworden). Dit gaat ten koste van het hiervoor genoemde vrije uitzicht;
- Daarbij komt nog eens dat de nieuw te realiseren woningen maximaal 11 meter hoog mogen worden, met een goothoogte van 6 meter. Deze mogelijkheid kan ertoe leiden dat ons uitzicht aanzienlijk verslechterd, evenals de inval van een vroege ochtendzon;
- Met bovenstaande punten wordt de 'vrije ruimte' aan de achterzijde van onze woning behoorlijk ingeperkt. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van onze leefomgeving en woongenot, aangezien wij erg hechten aan de aanwezigheid van het aanwezige vrije uitzicht over groen in een verder relatief bebouwde omgeving. Naast het uitzicht heeft het nabij situeren van nieuw te realiseren woningen ook gevolgen voor eventuele geluidsoverlast. Weliswaar niet conform de Wet geluidhinder, maar wel de subjectieve hinder die nu nauwelijks tot niet aanwezig is (en volgens het vigerende bestemmingsplan ook niet tot veel minder mogelijk is). Een en ander heeft naar onze mening ook weer een negatieve invloed op de waarde van onze woning;

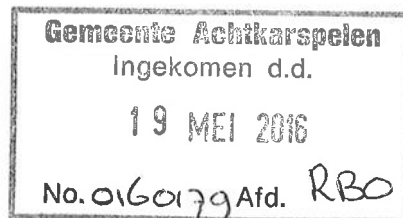
Noodzaak woningbouw Faber (en daarmee aanpassing bestemmingsplan)

- De argumentatie voor het aanpassen van het vigerende bestemmingsplan is in onze ogen niet steekhoudend. Wat niet blijkt uit het bestemmingsplan zelf, maar wel uit het raadsvoorstel van 10 december 2015 (agendapunt 8) blijkt, is dat een in het verleden (door de gemeente bewust) gemaakte keuze (om het aantal nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan Twijzelerheide te verminderen) bij nader inzien hersteld dient te worden, om zo geen planschade te hoeven betalen. De aanleiding is dus niet zozeer de vraag naar nieuwe woningbouw; er zit hier een minder causaal verband in dan verwacht mag worden (anders gezegd; er is in dezen een probleem voor de oplossing gezocht). Feit is wel dat hierdoor in onze ogen dit weer ten koste gaat van de kwaliteit van onze leefomgeving en woongenot. De vraag is of de gemeente hier het maatschappelijke belang dient zoals van haar verwacht mag worden;
- Mocht bovenstaand punt niet als zwaarwegend gezien worden, dan vinden wij het optreden van de gemeente op zijn minst niet duidelijk:
 - o Het vigerende bestemmingsplan Twijzelerheide voorziet op de locatie 'Faber' in zijn geheel niet in de mogelijke realisatie van nieuwe woningen. In tegendeel; er zijn in de directe omgeving drie gebieden aangewezen met een wijzigingsgrens waar volgens het vigerende bestemmingsplan na 2010 mogelijk gebouwd kan worden. Op het moment dat de vraag naar extra woningbouw zich voordoet, mag verwacht worden dat juist deze gebieden als eerste in aanmerking komen voor nieuwe woningbouw. En niet een perceel zoals de locatie 'Faber'. Want wat is dan nog de waarde van een gebied met een wijzigingsgrens?
 - o Ten tweede hebben wij in de aanloop naar dit voorontwerp verschillende schetsen gezien, waarbij het ons niet altijd duidelijk was wat de laatste stand van zaken was;
- In de onderbouwing van het voorontwerp wordt gesteld dat de inwoners van Twijzelerheide sterk gehecht zijn aan het blijven wonen in hun geboortedorp. Dit gegeven ontkennen wij niet. Echter dient Twijzelerheide niet als los 'dorp' gezien te worden, maar steeds meer als één geheel met Zwagerbosch en De Westereen. Ons zijn vele mensen bekend die over en weer tussen de dorpen verhuizen, waarbij de gemeentegrenzen van Dantumadiel, Kollumerland en Achtkarspelen steeds minder hard worden. De vraag naar woningen dient naar onze mening dan ook in een breder perspectief bekeken te worden dan nu in het voorontwerp is gedaan. Eén en ander is ook te zien in de kavels die momenteel als voorraad in de directe omgeving (de Wetterroas) nog te koop staan, maar die nauwelijks meer van de hand gaan.

Ons voorstel is dan ook om het voorgestelde bestemmingsplan geen doorgang te laten vinden.

Mocht u om andere redenen toch anders beslissen, dan doen wij hierbij het dringende verzoek om ons te betrekken in het vervolgetraject (het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan).

Met vriendelijke groet,



Aan:
Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Datum: 18 mei 2016

Onderwerp:

Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout / Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide

Geachte college van B&W,

Met deze brief dien ik onze zienswijze in met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Tuorrebout / Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide (verder 'voorontwerp' genoemd), zoals deze momenteel ter inzage ligt.

Voorop staat dat wij ons niet kunnen vinden in het voorontwerp. Onze motivatie is daarbij als volgt, zonder daarbij uitpuittend te willen zijn:

Vigerend bestemmingsplan / vrij uitzicht

- In het op 5 juni 2008 door de gemeenteraad vastgestelde (en momenteel vigerende) 'bestemmingsplan Twijzelerheide' is op de locatie Sije Hesterstrjitte 17 (Faber) voorzien in één woning/boerderij. De minimale afstand tussen het bouwvlak van onze woning (Wetterroas 8) en het bouwvlak van de woning/boerderij bedraagt momenteel nagenoeg 60 meter. Hiermee is de aanwezigheid van het (redelijk) vrije uitzicht aan de achterzijde van onze woning geborgd, ook omdat de boerderij niet recht tegenover onze kavel ligt;
- Volgens het voorliggende voorontwerp wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie 'Faber' 9 à 10 woningen te realiseren, merendeels vrijstaand. De minimale afstand tussen ons bouwvlak en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning bedraagt in dat geval circa 20 meter, recht tegenover onze kavel. Dit gaat ten koste van het hiervoor genoemde vrije uitzicht;
- Daarbij komt nog eens dat de nieuw te realiseren woningen maximaal 11 meter hoog mogen worden, met een goothoogte van 6 meter. Deze mogelijkheid kan ertoe leiden dat ons uitzicht aanzienlijk verslechterd, evenals de inval van een vroege ochtendzon;
- Met bovenstaande punten wordt de 'vrije ruimte' aan de achterzijde van onze woning behoorlijk ingeperkt. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van onze leefomgeving en woongenot, aangezien wij erg hechten aan de aanwezigheid van het aanwezige vrije uitzicht over groen in een verder relatief bebouwde omgeving. Naast het uitzicht heeft het nabij situeren van nieuw te realiseren woningen ook gevolgen voor eventuele geluidsoverlast. Weliswaar niet conform de Wet geluidhinder, maar wel de subjectieve hinder die nu nauwelijks tot niet aanwezig is (en volgens het vigerende bestemmingsplan ook niet tot veel minder mogelijk is). Een en ander heeft naar onze mening ook weer een negatieve invloed op de waarde van onze woning;

Noodzaak woningbouw Faber (en daarmee aanpassing bestemmingsplan)

- De argumentatie voor het aanpassen van het vigerende bestemmingsplan is in onze ogen niet steekhoudend. Wat niet blijkt uit het bestemmingsplan zelf, maar wel uit het raadsvoorstel van 10 december 2015 (agendapunt 8) blijkt, is dat een in het verleden (door de gemeente bewust) gemaakte keuze (om het aantal nieuw te bouwen woningen in het bestemmingsplan Twijzelerheide te verminderen) bij nader inzien hersteld dient te worden, om zo geen planschade te hoeven betalen. De aanleiding is dus niet zozeer de vraag naar nieuwe woningbouw; er zit hier een minder causaal verband in dan verwacht mag worden (anders gezegd; er is in dezen een probleem voor de oplossing gezocht). Feit is wel dat hierdoor in onze ogen dit weer ten koste gaat van de kwaliteit van onze leefomgeving en woongenot. De vraag is of de gemeente hier het maatschappelijke belang dient zoals van haar verwacht mag worden;
- Mocht bovenstaand punt niet als zwaarwegend gezien worden, dan vinden wij het optreden van de gemeente op zijn minst niet duidelijk:
 - o Het vigerende bestemmingsplan Twijzelerheide voorziet op de locatie 'Faber' in zijn geheel niet in de mogelijke realisatie van nieuwe woningen. In tegendeel; er zijn in de directe omgeving drie gebieden aangewezen met een wijzigingsgrens waar volgens het vigerende bestemmingsplan na 2010 mogelijk gebouwd kan worden. Op het moment dat de vraag naar extra woningbouw zich voordoet, mag verwacht worden dat juist deze gebieden als eerste in aanmerking komen voor nieuwe woningbouw. En niet een perceel zoals de locatie 'Faber'. Want was is dan nog de waarde van een gebied met een wijzigingsgrens?
 - o Ten tweede hebben wij in de aanloop naar dit voorontwerp verschillende schetsen gezien, waarbij het ons niet altijd duidelijk was wat de laatste stand van zaken was;
- In de onderbouwing van het voorontwerp wordt gesteld dat de inwoners van Twijzelerheide sterk gehecht zijn aan het blijven wonen in hun geboortedorp. Dit gegeven ontkennen wij niet. Echter dient Twijzelerheide niet als los 'dorp' gezien te worden, maar steeds meer als één geheel met Zwagerbosch en De Westereen. Ons zijn vele mensen bekend die over en weer tussen de dorpen verhuizen, waarbij de gemeentegrenzen van Dantumadiel, Kollumerland en Achtkarspelen steeds minder hard worden. De vraag naar woningen dient naar onze mening dan ook in een breder perspectief bekeken te worden dan nu in het voorontwerp is gedaan. Eén en ander is ook te zien in de kavels die momenteel als voorraad in de directe omgeving (de Wetterroas) nog te koop staan, maar die nauwelijks meer van de hand gaan.

Ons voorstel is dan ook om het voorgestelde bestemmingsplan geen doorgang te laten vinden.

Mocht u om andere redenen toch anders beslissen, dan doen wij hierbij het dringende verzoek om ons te betrekken in het vervolgtraject (het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan).

Met vriendelijke groet,