

## RAADSBESLUIT

Onderwerp:  
**Bestemmingsplan Vrijburgh 2**

De raad van de gemeente Smallingerland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2022

gelezen; het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

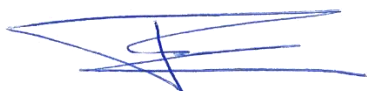
overwegende dat; het ontwerpbestemmingsplan Vrijburgh 2 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 9 juni 2022 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

### Besluit:

1. het bestemmingsplan Vrijburgh 2 gewijzigd vast te stellen t.o.v. het ontwerp:
  - dat er een verbodsbepaling wordt opgenomen in de regels welke parkeren langs de groenstrook bij de Folgeralaan verbiedt;
  - een aanduiding op te nemen voor het gebied langs de Folgeralaan waarmee geregeld wordt dat er maximaal 10 woningen gebouwd mogen worden, waarvan 2x 2 onder 1 kap woningen en 6 vrijstaande woningen.
2. in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Vrijburgh 2;
4. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd  
in zijn vergadering van 25 oktober 2022

griffier,



voorzitter,



## Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Vrijburgh 2

Het ontwerp bestemmingsplan Vrijburgh 2 heeft van donderdag 9 juni tot en woensdag 20 juli 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de gemeente Smallingerland. Met de wijk Vrijburgh wil de gemeente Smallingerland inspelen op de toenemende woningbehoefte, en wil de gemeente Smallingerland de regiofunctie van Drachten verder versterken.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per zienswijze indiener behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpwijzigingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Verzoek zienswijze indiener	Gemeentelijke reactie
<p>Zienswijze van een omwonende van het plangebied.</p>	<p><b>1. Bouwstijl van kubistische bouwmassa's Folgeralaan. Beeldkwaliteitsplan gebiedsdeel G33a</b></p> <p>In het bestemmingsplan 2022 is de motivatie voor de open laanstructuur onder druk komen te staan in vergelijking met eerdere plannen. Er is gekozen voor een model kubistische woningen die ook wel stadsvilla's genoemd worden.</p> <p>Door afmetingen van ca 6 á 7 meter breed en 11 meter hoog toe te staan ( en in geval van een 2^1kapwoning ca 12 á 14 meter breed en 11 meter hoog) zal de rechthoekige bouwmassa nadrukkelijk aanwezig zijn en voor die zijde van de Folgeralaan sterk beeldbepalend zijn.</p> <p>Om subjectieve oordeelvorming te voorkomen, wordt aangegeven dat de bouwstijl overigens nadrukkelijk wel mooi is, maar ongepast is op de gekozen locatie.</p> <p>De motivatie om enerzijds te kiezen voor een contrast met de overzijde van de straat en vervolgens</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Te overwegen om op de gekozen bouwlocaties aan de Folgeralaan, te kiezen voor woningen met een zadeldak. Hiermee wordt een betere en logische aansluiting gezocht bij het landelijke karakter en de uitstraling van de Folgeralaan.</li> <li>2. De Kubistische woningen te verplaatsen naar de noordzijde van Vrijburgh 2 en daarmee aan te laten sluiten op de reeds bestaande kubistische woningen in Fase 1 van Vrijburgh.</li> </ol>	<p>1. Met de term 'Landelijk kubistisch' wordt inderdaad een andere stijl beoogd dan de woningen aan de Folgerenlaan. De uitstraling van de woningen aan de Folgeralaan is destijds een architectonische ontwerpkeuze geweest binnen de (ruimere) beeldrichtlijnen. Van de bedoelde woningen in Vrijburgh 2 (zuidelijk gebied) wordt gevraagd een zekere samenhang te vormen met de overige woningen in dit deel van Vrijburgh.</p> <p>2. Er is dus bewust geen afstemming met de overkant van de straat gezocht qua stijl of kapvorm. De plek biedt hiervoor ruimtelijk ook de mogelijkheden. Het brede straatprofiel biedt door de grote ruimte tussen de bestaande en nieuwe bebouwing ruimte voor diversiteit. Daarnaast is het zo dat de nieuwe woningen achter het spoortracé met dubbele bomenrij en sloot komen te liggen. De nieuwe woningen liggen hierdoor niet direct op de weg, maar zijn door de grote afstand tot de weg en de stevige groenblauwe buffer in ligging vooral onderdeel van de nieuwe woonbuurt. De relatie tussen de bestaande en nieuwe woningen is</p>

	<p>te spreken over een gevarieerd en samenhangend straatbeeld is een tegenstelling van kwalificatie in één zin.</p> <p>Daar komt bij dat de term 'steviger programma' ook is gehanteerd voor de woningen aan het Duizendblad. Dit zijn woningen met een zadeldak. De kwalificatie 'steviger programma' is daarom niet exclusief voor de kubistische woningen. Verder wordt geschreven dat de woningen aan de zijde van de geluidswal vragen om flinke dakoverstekken. De motivatie hiervoor ontbreekt volledig. Een consistent beeld zou geschetst zijn door aan de Folgeralaan aan te sluiten om de flinke dakoverstekken aan de overzijde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onderbouwing in de toelichting voor de keuze van de kubistische woningen, mist voldoende motivatie om steekhoudend te zijn. Dit rechtvaardigt in geen geval dat de woningen aan de Folgeralaan een kubistische vormgeving nodig hebben.</li> <li>- Er is geen relatie met de bouwstijlen en beleving van de Folgeralaan. Wanneer de Folgeralaan vanaf Vreewijk richting het oosten wordt afgereden, zal na het beleven van links en rechts ruimtelijke en landelijke woningen, vlak voor het verlaten van de bebouwde kom nog een cluster 'straatvreemde' stadsvilla's aan de linkerkant verschijnen.</li> <li>- Er is geen relatie met tegenoverliggende woningen. Daar is</li> </ul>		<p>hierdoor meer indirect, mede door het filter van bomen, waardoor er geen direct zicht is op de nieuwe woningen.</p> <p>Omdat er wel sprake is van een zichtrelatie, is ervoor gekozen om samenhang te brengen in de schaal en de massaopbouw van de woningen. Er is sprake van stevige massa's met een verplichte opbouw in een laag en hoog deel, zoals ook bij de bestaande woningen het geval is.</p> <p>Overigens is de maximale hoogtemaatvoering van 11 m. uit het bestemmingsplan geen uitvoeringsverplichting. De breedtemaatvoering is niet gedefinieerd. De breedte van de bestaande woningen aan de Folgeralaan is 6,60 en 10,90 (samen 17,5m), resp. 10 en 9,80 (samen 19,8m breed). Deze zijn 2 lagen hoog met een stevige kap. En daarmee ook fors te noemen.</p> <p>2.De woningen aan de Folgerenlaan maken onderdeel uit van het zuidelijk gebied en wordt als een geheel ontwikkeld. Het noordelijk gebied nabij fase 1 is een separate ontwikkeling met andere partijen waar meer vrijheid wordt beoogd.</p>
--	---	--	---

	<p>gekozen voor de vorm van Engelse landhuizen met hun eigen architectuur. Waar landhuizen een landelijke uitstaling voorstaan, zal de overzijde een stedelijke uitstaling vertonen. De goothoogten variëren daar van ca 2,5 tot 6 meter. Dit is in groot contrast met een plat dak op 11 meter hoogte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is geen relatie met achterliggend gebied. Het achterliggende gebied kent alleen woningen met zadeldaken waarbij voor het Duizenblad zelfs een afwijkende lagere goothoogte is aangeduid. De woningen met platte daken zouden stedenbouwkundig beter op hun plek zijn aan de noordzijde van het nieuwe plan waar al een cluster van deze bouwstijl in fase 1 bestaat. Daar aan de noordzijde, is wel de samenhang te vinden die tegenover de geplande woningen langs de Folgeralaan niet aanwezig is.</li> </ul>		
	<p><b>2. Stedenbouwkundig plan en bestemmingsaanduiding</b></p> <p>Het bestemmingsplan kent een vijftal specifiek aangeduide gebieden. Voor de randen van het gebied, deel G33b en G33e is een borging ingelegd voor de bestemming. Onder andere voor vrijstaande woningen. Dit is verzuimd voor de Folgeralaan. Daarmee is de beeldkwaliteit van deze rand van het plan niet geborgd in het bestemmingsplan. Dit brengt het risico</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het beeldkwaliteitsplan langs Folgeralaan in het bestemmingsplan beter te borgen.</li> <li>2. De borging vorm te geven door vastlegging van de locaties van de vrijstaande woningen aan de Folgeralaan, volgens de indeling welke op de</li> </ol>	<p>De ruimte die het bestemmingsplan biedt, is de ontwikkelruimte voor de ontwikkelende partij. Het verder inperken of borgen van vrijstaande woningen leidt tot een keurslijf waarvoor hier niet is gekozen. Hierdoor kunnen dus ook alleen twee-onder-een-kap woningen ontstaan zonder vrijstaande woningen, overigens identiek als aan de overkant. Dit is in het ruimtelijk beeld niet bezwaarlijk.</p>

	met zich mee dat bij gewijzigde inzichten en of tegenvallende opbrengsten, eenvoudig gekozen kan worden voor verdichting van bebouwing. Dit zorgt daarmee voor onzekerheid voor de tegenoverliggende bewoners.	tekening van het stedenbouwkundig plan is aangeduid. (documentnummer 232.00.00.12.00/002 tek nr 01)	
	<p><b>3. Tracé van de oude spoorlijn</b></p> <p>Het tracé van de oude spoorlijn heeft de bestemming 'groen'. Het is niet duidelijk op welke wijze de borging van de groenstrook is bepaald.</p>	In het bestemmingsplan een bindende toelichting voor de bestemming van het oude spoortracé te formuleren, waarmee een inrichting van de (spoor)strook zodanig zal zijn dat de strook ongeschikt is en blijft voor parkeren.	Op basis van de bestemming Groen, die geldt voor deze groenstrook langs de Folgeralaan op basis van het ontwerp bestemmingsplan, is het parkeren in de groenstrook aan de Folgeralaan niet toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ook niet gewenst. Om dit toch nog extra te borgen zullen wij een verbodsbepaling opnemen in het bestemmingsplan om parkeren in deze groenstrook uit te sluiten.
	<p><b>4. Gesloten overeenkomst met Heijmans</b></p> <p>Een gesloten overeenkomst suggereert een vastgesteld plan waar een ontwikkelaar zijn calculatie op heeft uitgevoerd. Hierdoor boet naar onze mening de objectiviteit van de beoordeling van ingediende zienswijzen in. Immers wijzigingen in het plan hebben invloed op het contract. Een dergelijke werkwijze is in dat geval in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. We verzoeken u de contractvoorwaarden met het oog op wijzigingen van het plan toe te lichten.</p>		<p>Het voorliggende bestemmingsplan voor de locatie aan de Folgeralaan past binnen de uitwerkingsbepalingen van het thans geldende bestemmingsplan. Dat een planopzet en de stedenbouwkundige aspecten soms aan verandering hevig is, is een gegeven. De planopzet waar reclamant naar refereert dateert van 2006. De woningbehoefte, stedenbouwkundige inzichten en daarmee de invulling van de nog niet ingevulde gedeelten van Vrijburgh kunnen daarmee wijzigen.</p> <p>Voor Vrijburgh 2 geldt dat elke ontwikkelaar is gehouden aan de regels die genoemd zijn in het bestemmingsplan wat nu in procedure is gebracht en uiteindelijk door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Op basis van het huidige geldende bestemmingsplan</p>

			<p>Vrijburgh heeft dit gebied een Wonen- Uit te Werken bestemming. Hierin is reeds geregeld dat het bestemmingsplan planologisch kan worden uitgewerkt en dat er woongebouwen mogen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande woonhuizen en/of woonhuizen in rijen. Voor het betreffende gebied past het voorliggende bestemmingsplan binnen de uitwerkingsbepalingen van het op dit moment geldende bestemmingsplan.</p> <p>In de toelichting van het geldende bestemmingsplan Vrijburgh wordt daarnaast genoemd dat voor het hele plangebied van Vrijburgh maximaal 510 woningen mogen worden gerealiseerd. Het huidige geldende bestemmingsplan vormt de maximaal programmatische basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is op dit punt niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Gezien het bovenstaande delen wij uw mening niet dat hier sprake is van onbehoorlijk bestuur.</p>
--	--	--	--