

## Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Vrijstaande woning Duizendblad

Het ontwerp bestemmingsplan Vrijstaande woning Duizendblad heeft van donderdag 22 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een binnen gekomen initiatief.

De vragen en opmerkingen welke door middel van een zienswijze zijn ingediend, worden hieronder 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 ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijzen van omwonenden van het plangebied.	<p><b>1. Behoud van beeld- en kwaliteitsbeleving ingang van de wijk</b></p> <p>In de altijd constructieve gesprekken met de gemeentelijke ambtenaren over de (stedenbouw)kundige ontwikkeling van de wijk Vrijburgh (fase 1, 2 en 3) komt herhaaldelijk het behoud van beeld- en kwaliteitsbeleving van de ingang van de wijk (vanaf Nijtap) met de boerderij Vrijburgh ter sprake. Het groene karakter en de monumentale boerderij en het coulisselandschap (wat overgaat in de achterliggende Fryske Walden) zijn waardevolle en kenmerkende elementen. Wij pleiten voor behoud van deze uitstraling als je Vrijburgh in gaat vanuit Nijtap.</p>	De waardevolle elementen van het coulisselandschap blijven behouden omdat de singels in het plan zich op gemeentegrond bevinden. Het beeld bij het inrijden van Vrijburgh vanaf Nijtap blijft dus behouden.
	<p><b>2. Verstoring van beeld- en kwaliteitsbeleving</b></p> <p>In het voorgestelde ontwerp en impressie van de architectuur van de woning, verwoord in het ontwerp bestemmingsplan, maken wij ons zorgen over het behoud van de beeld- en kwaliteitsbeleving en verzoeken hiermee rekening te houden in het definitieve bestemmingsplan én de daarna eventuele bouwvergunning van de woning.</p>	De door de initiatiefnemer gewenste woning bevindt zich op een solitair gelegen kavel zonder directe belendingen. Directe afstemming op naastgelegen woningen met hun architectuur is hier dus niet noodzakelijk. Daarnaast vormen de omliggende boomsingels een vitrage en in de zomer zelfs een afscherming als het gaat om het beeld naar de openbare ruimte. D.m.v. het op de kavel gelegde beeldkwaliteitsregime wordt een bijzondere architectuur gewaarborgd.
	<p><b>3. Sluit niet aan op bebouwingsbeleid.</b></p> <p>De ontwikkeling sluit niet aan op de bebouwingsbeleid. Deze woning is alles behalve passend in het huidige gebied en al helemaal niet passend bij het entreegebied. Hier staat namelijk een mooie statige grote boerderij. Dit uitzicht en binnenkomst van de wijk zou dan nu verstoord worden door een kubistische woning met veel te veel steen. Het is een doorn in het oog als deze woning op deze manier gebouwd gaat worden. Waar is de statige entree van de wijk? Het romantische</p>	De door de initiatiefnemer gewenste woning bevindt zich op een solitair gelegen kavel zonder directe belendingen. Directe afstemming op naastgelegen woningen met hun architectuur is hier dus niet noodzakelijk. Daarnaast vormen de omliggende boomsingels een vitrage en in de zomer zelfs een afscherming als het gaat om het beeld naar de openbare ruimte. Dit geeft ruimte ten aanzien van de te kiezen architectuur. Dit laat onverlet dat de architectuur

	<p>met wonen onder een kap? De mooie 'oprijlaan' van onze wijk? Het mooie groen waar je langs rijdt?</p>	<p>van een bijzonder niveau moet zijn (zonder het hier over 'smaak' te hebben). Hierin voorziet het op de kavel gelegde beeldkwaliteitsregime.  In de bestaande wijk Vrijburgh 1 zijn ook kubistische woningen gerealiseerd. Dit zal ook gebeuren in Vrijburgh 2. Het 'romantische' wonen onder een kap is ook daar geen dogmatisch gegeven geweest.  De singels bevinden zich op gemeentelijke grond en wijken niet voor deze ontwikkeling.</p>
	<p><b>4. Voorgestelde aanpassingen</b>  Er wordt gepleit voor een aantal aanpassingen:  - Een kleiner bouwvlak, zodat het groene karakter van de omgeving relatief groot blijft op het perceel;  - Behoud van de boomwallen en het onderhoud hiervan rondom de kavel;  - De erfscheiding in een passende stijl en lengte, dus niet met lange schuttingen/panelen over grote delen van de kavel zoals nu in de impressie weergegeven is;  - Een woningstijl die qua architectuur past bij het semi-agrarische karakter zoals ook bij PI-groep ontwerp gedaan is ('schuren') en ook past bij de loods die op het naastgelegen perceel aanwezig is. Hier past naar onze mening een platte dakconstructie minder sterk bij. Een zadeldak (of variant hiervan) past naar onze mening beter in dit gebied in de overgang van Nijtap naar Vrijburgh.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdat de initiatiefnemers van plan zijn om een relatief lage woning te bouwen met een grote footprint, is er een groter bouwvlak benodigd. Er is bewust gekozen voor een bouwvlak dat aansluit op bestaande bebouwing om de bebouwing compact te houden.</li> <li>- De boomsingels zijn in gemeentelijk eigendom en beheer.</li> <li>- Bij de aanvraag voor de Omgevingsvergunning wordt het bouwplan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie. De muren die te zien zijn op de impressiebeelden worden onderdeel van diezelfde bouwplan. Dat wordt dus niet met dit betreffende bestemmingsplan geregeld. Eventuele erfafscheidingen dienen te voldoen aan de volgende regels uit art. 3.2.4 van het betreffende bestemmingsplan:  <u>3.2.4 Andere bouwwerken</u>  <i>Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;</i></li> <li>b. <i>de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn;</i></li> </ul> </li> <li>- T.a.v. het uiterlijk van de woning; zie reactie bij punt 3.</li> </ul>

	<p><b>5. Woonboerderij past beter</b></p> <p>Als er dan al een woning moet komen zou een woonboerderijtje beter passen. Dit past beter bij de wijk maar ook zeker beter bij de woningen aan Nijtap en Folgeren. Daar staan enkel en alleen woningen met kap. Beter passend bij de wijk en bij Nijtap zou een soortgelijke woning als Nijtap 40 (gebouwd rond 2021) veel beter staan. Nergens in de omgeving is een kubistische woning te vinden die zo vrij staat, met zoveel omheining van muren en direct de (negatieve) aandacht trekt. Het past gewoon totaal niet.</p>	<p>Het bestemmingsplan richt zich in eerste instantie op het mogelijk maken van de realisatie van een woning en geeft hiervoor de bijbehorende beeldrichtlijnen. In de reactie bij punt 3 wordt uitgelegd waarvoor juist op deze solitaire locatie geen streng ingekaderde voorschrift wordt gelegd die een traditioneel beeld met een kap eisen. (Dit mag overigens wel). Wel wordt bijzondere architectuur gevraagd. De architectuur staat overigens niet ter discussie en volgt bij het proces rond de Omgevingsvergunning. Onderdeel daarvan is de toetsing door de welstandscommissie op basis van de beeldcriteria. U heeft het recht in een later stadium tegen de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit bezwaar in te dienen.</p>
	<p><b>6. Te grote woning</b></p> <p>Daarnaast de grootte van de woning. Maar liefst 250 m<sup>2</sup>. Dat is een erg grote woning zo bij de entree van de wijk. En gezien de eerste woning laag volgens de impressie niet zo groot is, is de begane grond dusdanig groot dat er weinig groen meer over blijft.</p>	<p>De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing zo compact mogelijk te houden en hoofd- en bijgebouwen aan elkaar te bouwen. Dit is wenselijk om verspreiding van verschillende bijgebouwen op het perceel te voorkomen. Om die mogelijkheid te creëren, wordt er in de bouwregels voor wat betreft het bebouwingsoppervlakte geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Vandaar dat de woning een relatief grote foodprint heeft.</p>
	<p><b>7. Erfafscheiding</b></p> <p>Lange muren van alleen maar steen en beton om als afscheiding te fungeren en privacy te bieden. Wanneer de initiatiefnemers van privacy houden is deze plek absoluut niet de goede locatie om te gaan wonen. De Zilverschoon is de toegangsweg tot de wijk. De stenen muren lijken wel 20 meter lang, dat kan toch niet goedgekeurd worden? Er is al zoveel verstening, en dan ook nog eens zulke muren, in de hoogte! Laten we het niet hebben voor de verstening die deze mensen hoogstwaarschijnlijk voor ogen hebben als terras, oprit, parkeerplaats en wat al niet meer. Het mooie groen van het fietslaantje achter de woning wordt zo ruw verstoord met een grote hoge en lange 'kasteelmuur'. Daarnaast is de kasteelmuur ook absoluut niet passend in het gebied waar het juist groen is, waar de boerderij vrij staat, waar het juist om nostalgie gaat. Het lijkt wel een bewaakt fort met deze muren.</p>	<p>Het bestemmingsplan richt zich in eerste instantie op het mogelijk maken van de realisatie van een woning en geeft hiervoor de bijbehorende beeldrichtlijnen. De architectuur wordt beoordeeld bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. U heeft het recht in een later stadium tegen de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit bezwaar in te dienen.</p> <p>De suggestie over mogelijke verstening en terreininrichting is suggestief en nog niet te beoordelen. Bij een vergunningaanvraag worden overigens alleen die zaken getoetst die vergunning-plichtig zijn.</p> <p>In de gebiedsgerichte omschrijving en de criteria van de welstandsnota is geen sprake van een beoogd 'nostalgisch' beeld voor de entree van Vrijburgh. Wel wordt gesproken</p>

		over het behoud van het voormalig agrarisch beeld direct rondom de monumentale boerderij Vrijburgh.
	<p><b>8. Geen geschikte locatie</b></p> <p>Dan de locatie van de woning, pal achter het fietslaantje. Zoals al genoemd is, gaat het mooie van de wijk zo hard achteruit als daar een woning komt met zoveel steen.</p>	De locatie is solitair gelegen. De woning blijft gedurende een groot deel van het seizoen uit het zicht door de bomen rondom het perceel. Al het bestaande groen dient behouden te blijven. Er zullen geen bomen gekapt worden ten behoeve van deze ontwikkeling. Dit is geborgd omdat de grond rondom het perceel in eigendom is van de gemeente Smalingerland. Ook is de hoogte van de te bouwen woning beperkt tot maximaal 6 meter. De woning zal dus grotendeels aan het zicht worden onttrokken.
	<p><b>9. Bestemmingsplan stoppen</b></p> <p>Genoeg bezwaren om de wijziging van het bestemmingsplan te stoppen. In het kort:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verstedelijking van een groen gebied</li> <li>2. Kasteelmuren die absoluut niet passen binnen het groene gebied</li> <li>3. De entree van de wijk wordt ruw verstoord door dit kubistische geheel</li> <li>4. De manier en het gebruik van teveel materialen</li> <li>5. Geen aansluiting bebouwingsbeleid in de wijk</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt de voorkeur gegeven dit in eerste instantie binnen het stedelijk gebied te doen en niet ten koste te laten gaan van het buitengebied. Het bedoelde groengebied was privaat en dus niet openbaar bruikbaar.</li> <li>2. Bij de aanvraag voor de Omgevingsvergunning wordt het bouwplan ter toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie.</li> <li>3. Het bouwplan staat nu niet ter discussie. Dit betreft overigens een architectuurdiscussie.</li> <li>4. Idem</li> <li>5. Zie de reactie op punt 3.</li> </ol>