

Vaststellingsbesluit

Wijzigingsplan Titelroas

Burgemeester en wethouders van Smallerland;

overwegende, dat het bestemmingsplan Middelgeest - Boornbergum op 29 september 2015 is vastgesteld;

dat het gewenst is het plan te wijzigen ter plaatse van de woningbouwstrook aan de Titelroas te Boornbergum, kadastraal bekend als gemeente Boornbergum, sectie F, perceelsnummers 3309 t/m 3318, om 12 halvvrijstaande woonhuizen en 2 vrijstaande woonhuizen op de hoeklocaties mogelijk te maken;

dat de maximale bouw- en goothoogte ter plaatse van Wonen-2 en de zuidelijke Wonen-1 kavel wordt gewijzigd naar 10 meter bouwhoogte en 6 meter goothoogte;

dat de wijziging is weergegeven in het "Wijzigingsplan Titelroas" (toelichting, regels en verbeelding);

dat het ontwerp wijzigingsplan, na voorafgaande publicatie, met ingang van 6 oktober 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen ons voornemen het bestemmingsplan Middelgeest - Boornbergum te wijzigen één zienswijzen is ontvangen;

dat de behandeling van de zienswijze is gemotiveerd in de 'Zienswijzennotitie Wijzigingsplan Titelroas'

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan Middelgeest - Boornbergum te wijzigen en het bij dit besluit behorende "Wijzigingsplan Titelroas" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BW2017DPW010-0401.
2. De zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit horende 'Zienswijzennotitie Wijzigingsplan Titelroas'.

Drachten, 1 december 2017

Burgemeester en wethouders voornoemd,

secretaris,

burgemeester,

Zienswijzennotitie Wijzigingsplan Titelroas

Het ontwerp 'Wijzigingsplan Titelroas' heeft van 6 oktober tot en met 16 november 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen van de bewoners van Titelroas 44. Deze zienswijze wordt hieronder behandeld. Het doel van het wijzigingsplan is om ter plaatse van de woningbouwstrook aan de Titelroas te Boornburgum 12 halfvrijstaande woonhuizen en 2 vrijstaande woonhuizen op de hoeklocaties mogelijk gemaakt. De noordelijke hoeklocatie, Titelroas 44 is reeds gerealiseerd.

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1.  Titelroas 44 9212 RM Boornburgum	1. De wijziging maakt het mogelijk om 2-onder-1-kap woningen te bouwen, die van een geheel andere (lagere) prijscategorie zullen zijn dan de voorheen bedoelde vrijstaande woningen. Hierdoor zal de waarde van onze vrijstaande woning aanzienlijk dalen.	Bij een wijzigingsprocedure mag de gemeente geen eisen stellen ten aanzien van de prijscategorie van de toekomstige woningen. Dit is aan de reguliere woningmarkt om dit te bepalen. Mocht u van mening zijn dat de waarde van uw woning door dit plan daalt, dan kunt u daarvoor een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde informatiebrochure.
	2. Daarnaast zal het in de straat drukker worden door extra verkeer. Dit extra verkeer leidt tot meer geluid en minder veiligheid op straat.	Bij de totstandkoming van voorliggend wijzigingsplan heeft de gemeente onder andere verkeer en geluid afgewogen. Hiervoor verwijzen wij naar de paragrafen 3.3.2, 3.3.3, 4.5 en 4.6 van de toelichting. Naar aanleiding hiervan is onze conclusie dat het planvoornemen aanvaardbaar is.
	3. Het planvoornemen heeft tot gevolg dat er minder privacy en rust is. De kans op burenhinder neemt toe. Daarom wordt verzocht om op de 9 resterende kavels vrijstaande woningen te bouwen.	Met het planvoornemen worden in de woningbouwstrook in plaats van in totaal 10 vrijstaande woningen, 12 twee-onder-1-kap woningen en twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Daarmee blijven het grondgebonden woningen. Feit is wel dat het aantal woningen met 4 toe kan nemen. Daartegenover verandert de situatie voor u ten aanzien van aangrenzend woonperceel niet. Immers in de huidige situatie is hier ook een woning mogelijk. In de nieuwe situatie blijft dit gehandhaafd maar dan in de vorm van een halfvrijstaande woning. Gelet hierop zijn wij van mening dat uw privacy niet onevenredig wordt geschaad.

		Daarnaast voorziet het geldende bestemmingsplan Middelgeast - Boornbergum in een wijzigingsmogelijkheid om voorliggend plan mogelijk te maken. Wij hebben besloten hier gebruik van te maken omdat de bouwgrond al enige tijd braak ligt. Met voorliggend plan hoopt de gemeente dat dit op korte termijn wordt ingevuld en de straat woonrijp kan worden gemaakt.
--	--	--

De zienswijze onder 1. wordt ongegrond verklaard.

Aan het College van Burgermeesters en Wethouders
Gemeente Smallingerland
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

Betreft: ontwerpwijzigingsplan "Titelroas" - NL.IMRO.0090.BW2017DPW010-0301

Boornbergum, 31 oktober 2017

Geachte college,

Via de Breeduit (met datum 5-10-2017) heeft u kennis gegeven van het voornemen om het bestemmingsplan van de Titelroas in Boornbergum te gaan aanpassen. Wij zijn (de enige) bewoners binnen dit plan (Titelroas 44).

Het huidige bestemmingsplan laat alleen 10 vrijstaande woningen toe. U vindt het nodig om het ook mogelijk te maken dat hier 2 onder 1 kap woningen gebouwd kunnen worden.

Dit voornemen van u om het bestemmingsplan te wijzigen, is vooraf gegaan door en verruiming van de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de resterende bouwkvavels in het gebied Middelgeast fase 2 en 3 en een herziening van het bestemmingsplan in 2015.

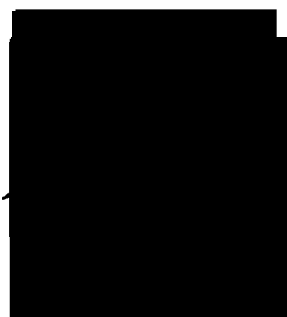
Evenals dat wij, al of niet gezamenlijk met andere bewoners van de Titelroas en het Boerekrookje, bezwaar hebben gemaakt tegen de verruiming van de beeldkwaliteitsrichtlijnen en tegen de herziening van het bestemmingsplan in 2015, maken wij ook bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan Titelroas in 2017.

Ons bezwaar is gebaseerd op het feit dat door deze wijziging het mogelijk is dat 2 onder 1 kap woningen gebouwd kunnen worden, die van een geheel andere (lagere) prijs categorie zullen zijn dan de voorheen bedoelde vrijstaande woningen. Hierdoor zal de waarde van onze vrijstaande woning aanzienlijk dalen. Daarnaast zal het in de straat drukker worden door extra verkeer. Dit extra verkeer leidt tot meer geluid en minder veiligheid op straat.

Ook zal er door het feit dat er in de toekomst 12 eens-gezinswoningen (6 stuks 2-onder-1-kap) mogelijk zijn in plaats van 8 vrijstaande woningen, minder privacy en rust zijn. De kans op burenhinder neemt toe.

Wij vragen het college om het huidige bestemmingsplan niet te wijzigen en vast te blijven houden aan de mogelijkheid om alleen vrijstaande woningen te bouwen op de nog 9 resterende kavels.

Wanneer het bestemmingsplan toch gewijzigd zal worden, zullen wij onze schade gaan claimen bij de gemeente.



Afgegeven op ma 31 oktober 2017 met bevestiging van ontvangst.

ONTVANGSTBEVESTIGING



Ondergetekende: [REDACTED]

medewerker van de Gemeente Smallingerland,

verklaart op: 31-10-2017 om 13.02 uur

te hebben ontvangen van [REDACTED]

Brief met onderwerp: Ontwerpwijzigingsplan "Titelroas"- NL.IMRO.0090.BW2017DPW010-0301,

gericht aan: College van B&W.

Handtekening: