

Zienswijzennotitie ontwerp wijzigingsplan Middelgeast - Boornbergum

Het ontwerp wijzigingsplan Middelgeast – Boornbergum heeft van 16 juni tot en woensdag 27 juli 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp wijzigingsplan is opgesteld in het kader van de ontwikkelstrategie. Door middel van de ontwikkelstrategie wil de gemeente Smallingerland een deel van de woningbouwopgave realiseren.

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 ontwerp wijzigingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijzen van een omwonende n van het plangebied.	<p>1. Drie woningen onder één kap</p> <p>Voorheen was het plan om op deze locatie 3 woningen onder één dak te bouwen met een lage gootlijn. Hier is ook alle jaren rekening mee gehouden. Nu blijkt uit de plannen die bekend zijn geworden dat er 8 woningen in de planning staan.</p> <p>De plannen van de 8 woningen zijn wel bekend gemaakt maar wij hebben daarna nooit meer iets gehoord van de gemeente. Er is ons geen email gestuurd.</p>	<p>Ook in Smallingerland is de woningmarkt krap. Daarom moeten er woningen toegevoegd worden. Uit de Woningmarktverkenning Smallingerland (2021, uitgevoerd door bureau Companen) blijkt dat in Boornbergum vooral behoefte is vanuit starters naar betaalbare grondgebonden koopwoningen. Deze 8 woningen komen aan deze behoefte tegemoet.</p> <p>De woningen zijn geschikt voor 1 of 2 personen. De oppervlakte per woningen is beperkt en daarom kunnen er 8 woningen gerealiseerd worden.</p> <p>De plannen zijn op 26 oktober 2021 besproken met Dorpsbelangen.</p> <p>Daarnaast heeft op 15 december 2021 een digitale bijeenkomst gehouden waarin de plannen zijn toegelicht en waarvoor omwonenden een schriftelijke uitnodiging hebben ontvangen.</p>
	<p>2. Perceel is te klein voor 8 woningen</p>	<p>Juist omdat uit de Woningmarktverkenning is gebleken dat er voornamelijk behoefte is naar betaalbare starters woningen is er gekozen voor rug-aan-rug-woningen met een relatief klein oppervlakte per woning. Om zoveel mogelijk aan de behoefte te voldoen, is er een goede afweging gemaakt wat voor soort woningen op dit perceel geschikt zouden zijn. Doordat het plan is om 8 grondgeboden woningen op het perceel te realiseren, zal de groenruimte collectief gebruikt worden. Op die manier kan de oppervlakte van het perceel zo optimaal mogelijk benut worden. Wij delen uw mening niet dat het perceel te klein is voor het huidige plan en het voorgenomen woonprogramma.</p>
	<p>3. Te kleine toegangsweg</p> <p>De kavel is aan de kleine kant voor 8 woningen met daarbij behorende voertuigen. De auto's</p>	<p>De toegangsweg tot het perceel zal minimaal 4,5 meter en maximaal 6 meter breed zijn. Dit heeft te maken met de bereikbaarheid van de brandweer naar de woningen. Ook voor bezorgers en vrachtwagens is de toegangsweg breed genoeg.</p>

	<p>moeten dagelijks van en op het perceel. Hiervoor is een zeer kleine toegangsweg bedacht. Waar men elkaar bijna niet kan passeren. Auto's van bezorgers en vrachtwagens die producten bezorgen kunnen bijna het terrein niet op. Met als gevolg veel verkeersbewegingen voor onze woning. Met alle hinder van dien.</p> <p>Daarnaast zullen er containers in de straat geplaatst moeten worden aangezien de vuilniswagen niet het terrein op kan. Als die allemaal voor onze woning opgesteld worden geeft dat erg veel overlast en ruimte gebrek.</p>	<p>De containers zullen wel aan de titelroas worden geplaatst. Voor de bewoners valt dit binnen een redelijke loopafstand. Daar komt bij dat het voor de gemeente niet wenselijk is dat de grote vrachtauto's doodlopende wegens in moeten rijden. Dit heeft te maken met de verkeersveiligheid en het manoeuvreren van de vrachtauto's in een woonwijk.</p>
	<p>4. Kavel is te klein waardoor de verkeersbewegingen op de titelroas toe zullen nemen.</p> <p>Het plaatsen van woningen tegen over ons was bekend en staan we in zijn geheel achter. Maar 8 woningen die door een klein weggetje moeten en die voor ons huis en tuin langs draaien, waar al weinig passeerruimte is door onder andere 2-zijdig parkeren, zien wij niet zitten. Het is dan geen rustige veilige straat/situatie meer. Er komen te veel verkeersbewegingen op een kleine locatie.</p>	<p>Aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het aantal ritten per etmaal berekend. Hierbij is de classificatie voor gebiedstypen 'rest bebouwde kom' gehanteerd en de verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'; 169 adressen per vierkante kilometer. Voor tussen- en hoekwoningen geldt een gemiddeld kencijfer van 7,4 ritten per woning per dag. Als gevolg hiervan zal de verkeersaantrekkende werking met 60 verkeersbewegingen niet significant toenemen. De weg (Titelroas) is hierop berekend.</p>

Daar komt bij dat een eerdere toezegging van de gemeente om de grasberm onaantrekkelijk te maken voor parkeren door er bloemen/planten en een staaldraad op paaltjes aan te brengen, is tot op heden niet uitgevoerd.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8
Sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8
Matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8
Weinig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8
Niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8

Figuur 9. Kencijfers verkeersgeneratie (Bron: kennisbank CROW).

Intern is navraag gedaan naar de toezegging om de grasberm langs de titelroas onaantrekkelijk te maken voor parkeren door er bloemen/planten en staaldraad op paaltjes aan te brengen. Bij niemand is deze toezegging bekend. Op basis daarvan kan de conclusie worden getrokken dat deze toezegging niet is vastgesteld.

5. Hinder door te weinig parkeerruimte

Er is nu al vaak te weinig parkeerruimte, dit wordt alleen maar erger. Auto's gaan in de berm geparkeerd worden waardoor ander verkeer er niet langs kan. Wij hebben dan dagelijks met overlast te maken. Zowel van het geluid als van de verlichting van auto's die bij ons naar binnen schijnen.

De parkeervraag wordt op het eigen terrein geregeld. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de in 2015 vastgestelde parkeernormennota van de gemeente Smallingerland. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse functies. Deze grondgebonden starterswoningen kunnen worden geschaard onder 'Koop, etage, goedkoop' en bij de buitendorpen /rest bebouwde kom. De norm die hiervoor geldt is vastgelegd op 1,6 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte is op basis hiervan bepaald op 13 parkeerplaatsen. Er zijn 14 parkeerplaatsen binnen het plangebied gesitueerd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm.

	<p>6. Verdwijnen bosschage Zoals het nu is zijn er links en rechts van de ingang van het perceel bosschages. Deze houden het zicht op de nieuw te bouwen woningen voor ons weg. Maar in de plannen die er ook zijn, lijkt het dat de bosschage ofwel verdwijnt ofwel eigendom van de nieuwe bewoners wordt en dus verwijderd mag worden. Hierdoor zijn wij het landelijke- en bosgezicht, wat zo positief benoemd wordt in de huidige plannen, kwijt. Hierdoor krijgen ook de toekomstige bewoners veel zicht op de woningen aan de Titelroas wat ten koste gaat van de privacy van de huidige bewoners.</p>	<p>In het ontwerp wijzigingsplan Middelgeast – Boornbergum is het plangebied overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Kleine kernen west. Dit betekent dat op basis van het huidige en het nieuwe bestemmingsplan de woonbestemming even groot blijft. Binnen de woonbestemming zit geen verbod om bomen te kappen en dus is het sowieso al vanaf 2012 (onherroepelijk wording huidige bestemmingsplan Kleine kernen west) mogelijk bomen te kappen of hiervoor een vergunning aan te vragen wanneer nodig. Voor de bomen waar een kapvergunning voor nodig is, zal de gemeente dit eerst beoordelen op wenselijkheid.</p> <p>Verder heeft het gebied rondom het plangebied de bestemming bos. Deze bestemming is bedoeld voor bos en bebossing. Hiermee zijn ook de bomen rondom het plangebied beschermd. Daar komt bij dat dit gemeentegrond is wat niet zal worden verkocht. De erfgrans ligt op de sloot.</p> <p>Bij de inpassing van de twee bouwvlakken is wel bewust rekening gehouden met de bestaande bomen. In de bouwenvolpe komt expliciet naar voren dat het idee van deze ontwikkeling het wonen in een groene kamer is. Het behoudt van de bestaande bomen is daarin een belangrijk aspect. Op dit moment vinden wij het daarom ook niet wenselijk dat er bomen rondom dit perceel plangebied zullen worden gekapt. Daar komt nog bij dat eventuele privé buitenruimten zeer klein (max 8m2) zullen blijven en direct aan de gevel gelegen. De rest van het plangebied wordt een gezamenlijke groene ruimte. Dit is ook geborgd in de bouwenvolpe. Deze bouwenvolpe zal onderdeel worden van de Koop- en realisatieovereenkomst waaraan de projectontwikkelaar zich aan moet houden.</p>
	<p>7. Waardevermindering van woning Ten gevolge van de huidige voorgestelde wijziging aan het begin van onze straat (tegenover nr. 2) zal door het toestaan van de bouw van rijtjeswoningen, die qua prijsklasse nog weer een categorie lager zitten dan de eerder al toegestane 2-onder-1-kap woningen, opnieuw de prijs van onze (en andere) vrijstaande woning(en) dalen.</p>	<p>Het type woningen is gebaseerd op de resultaten van de Woningmarktverkenning Smalingerland 2021. Er is behoefte aan relatief kleine, betaalbare woningen voor starters. Met deze woningen wordt er voorzien in de behoefte.</p> <p>Bij een wijzigingsprocedure mag de gemeente geen eisen stellen ten aanzien van de prijs categorie 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 planschade verzoek bij de gemeente indienen.</p>
	<p>8. Het bouwvlak is niet toereikend voor het bijgebouw</p>	<p>Naast het bouwvlak dat is opgenomen voor de 8 woningen is er ook nog een bouwvlak opgenomen specifiek voor de bouw van bijgebouwen. Dit bouwvlak is door onze stedenbouwkundige ontworpen en is naar onze mening voldoende groot om bijgebouwen te bouwen voor de 8 woningen.</p>

	<p>9. Negatieve effecten op ecologie</p> <p>Wij verwachten dat de bebouwing negatieve effecten heeft op de vliegroutes en het foerageergebied van vleermuizen. Dit kan niet op voorhand worden uitgesloten. Er worden in dit gebied veel vleermuizen gezien, die vanaf onze kant van de Titelroas daar gaan foerageren. In de zomermaanden zitten hier heel veel vleermuizen. In dit stukje veld en bos leven onder andere herten, konijnen, muizen, roofvogels, eksters, spechten, vlaamse gaaien, salamanders, kikkers, padden, vlinders, libelle en marters. Bunzingen en wezels zullen hier waarschijnlijk ook leven. Dit graag vaststellen door middel van cameravallen en sporenbuizen zoals voorgesteld.</p>	<p>Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd op deze locatie. Onderzocht is of als gevolg van de uitvoering van het plan sprake is van effecten op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden (Natura 2000), alsook in het kader van houtopstanden. Om hierin inzicht te krijgen is er een ecologische Quicksan uitgevoerd. Bij dit onderzoek is een inschatting gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer van het project aanwezige beschermde natuurwaarden en de effecten van de voorgenomen plannen op deze waarden. Op basis van de uitkomsten is er door het ecologisch bureau advies uitgebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De werkzaamheden zullen bij het broedseizoen uitgevoerd worden. Dit om mogelijke aanwezige broedvogels niet te verstoren. - De aanwezigheid van verblijfplaatsen van bunzingen en wezels binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Wanneer de werkzaamheden niet zullen zijn uitgevoerd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zal er nader onderzoek uitgevoerd worden. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er namelijk een nieuwe verordening gelden vanuit de Provincie en zijn deze soorten niet meer vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. - Wat het kappen van bomen betreft moet er een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente Smalingerland wanneer de omtrek van de boom meer dan 63 cm is op 1,3 meter hoogte. Ook kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht.
	<p>10. Verschil dakhelling graden</p> <p>In de toelichting wijzigingsplan 'Middelgeest –Boornbergum' wordt geschreven over een hoofdgebouw met goothoogte 4 meter, max. bouwhoogte van 9 meter met een dakhelling minimaal en maximaal 30 graden. In het planschadeadvies wordt geschreven over een hoofdgebouw van goothoogte 4 meter, bouwhoogte 9 meter en maximale dakhelling 60 graden.</p>	<p>Het klopt dat er een verschil zit in de maximale dakhelling tussen het ontwerp wijzigingsplan en het planschade risicoanalyse rapport. Nadat het planschade risicoanalyse rapport is gedaan, heeft er nog een kleine wijziging plaats gevonden in bouwregels vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De woningen zullen verder niet hoger of groter worden door deze wijziging in de bouwregels. Naar verwachting zullen de uitkomsten van de planschade risicoanalyse dan ook niet veranderen.</p>

	<p>11. Bestemmingsplanregels m.b.t. B&B 's, overkappingen en kunstobjecten.</p> <p>Wij zijn tegen het gebruik van de woning voor Bêd en Brochje, i.v.m. verkeerstoename. Ook één overkapping (carport) per hoofdgebouw, aan en uitbouw willen wij niet. Ook kunstobjecten van max. 12 meter vinden wij te hoog.</p>	<p>Met dit wijzigingsplan is aangesloten bij de bestemmingsregels van het bestemmingsplan kleine kernen west. De huidige bestemming Wonen-Woongebouw bevat een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsregels om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen-3. Daar komt wel bij dat aangesloten dient te worden bij de bestemmingsregels van de Wonen-3 bestemming (art. 23) van het bestemmingsplan kleine kernen west, het bestemmingsplan dat momenteel geldt. Het is dus niet mogelijk om regels de wijzigen.</p>
	<p>12. Zelfbewoningsplicht</p> <p>De woningen zouden een zelfbewoningsplicht moeten hebben zodat de woningen niet verhuurt kunnen worden.</p>	<p>Het worden koopwoningen. Er wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.</p>
	<p>13. Overlast</p> <p>Het plan zal zorgen voor uitzichtbeperking, mogelijk vermindering van de dag-zonlichttoetreding, geluid- en lichtoverlast, extra lantarenpalen en eventuele feestjes. Ook zal de privacy verminderd worden.</p>	<p>Voor de ontwikkeling van dit plan is er een bouwenvelophe opgesteld voor de ontwikkelaar die uiteindelijk het plan uit zal voeren. Deze bouwenvelophe zal onderdeel worden van de Koop- en realisatieovereenkomst waaraan de projectontwikkelaar zich aan moet houden. In de bouwenvelophe komt juist expliciet naar voren dat het idee van deze ontwikkeling het wonen in een groene kamer is. Het behoudt van de bestaande bomen is daarin een belangrijk aspect. Wij verwachten daardoor geen uitzichtbeperking, geen lichtoverlast en ook geen vermindering van de dag- en zonlichttoetreding.</p> <p>Wat betreft privacy vermindering zijn de te bouwen woningen (het bouwvlak) gesitueerd achter de bestaande bomen, en zal privacy vermindering minimaal zijn. De doorkijk van het plangebied richt zicht daarnaast voor het grootste deel op de weg. Er zal wellicht slechts wat zicht zijn op de woning aan de Titelroas 2.</p> <p>Verder komt daarbij dat een woning geen milieubelastende functie is. Er wordt daarom geen geluidoverlast verwacht.</p>