

Zienswijzennotitie ontwerp wijzigingsplan Haverstuk/ de Warren

Het ontwerp wijzigingsplan Haverstuk/ de Warren heeft van 16 juni tot en woensdag 27 juli 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp wijzigingsplan regelt het wijzigen van de bestemming maatschappelijk-2 naar wonen van een perceel op de hoek van de Warren en Haverstuk te Drachten (klein deel van perceel 10194 sectie C) ten behoeve van het bouwen van 4 woningen.

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 omwonenden van het plangebied.	1. Vrije ligging Toen de woning aangekocht is stond er nog een sporthal op het perceel waarbij deze woning bewust is aangeschaft voor de meer vrije ligging van de woning. Dit betekend alleen aan één zijde en aan de achterkant burens. Na het slopen van de sporthal is het perceel een groenstrook geworden met een plantsoen direct naast de woning. Dit verhoogde het woonplezier, een mooie halfvrije ligging met veel groen en ruimte. Met dit beoogde plan verdwijnt een groot deel van de rust en ruimte die nu zorgen voor een geweldig woonplezier.	In het geldende bestemmingsplan De Bouwen, welke is vastgesteld in 2012, is door de gemeente reeds voorzien dat het betreffende perceel in de toekomst een andere functie zou kunnen krijgen. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan waarmee de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft gegeven om de maatschappelijke bestemming ter plaatse in de toekomst te wijzigen naar een woonbestemming. Aan deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo mogen er bijvoorbeeld niet meer dan 4 woningen worden gebouwd op het perceel. Deze voorwaarden vormen de toetsing van het wijzigingsplan. Ondanks dat het perceel de laatste tijd een groen functie heeft gehad, heeft altijd in de planning gestaan om hier woningen te realiseren. Dit is ook altijd in het bestemmingsplan zo geregeld geweest.
	2. Privacy verdwenen Na het ontvangen van de brief met de plannen tot bouw van 4 woningen blijkt dat 3 v.d. 4 woningen (2 volledig en 1 een stukje) gaan grenzen pal aan onze erfafscheiding. Hierdoor zakke de moed ons in de schoenen. Met de gedeelde plannen is de vrije ligging en de privacy volledig verdwenen. De eventuele komst van nieuwe woningen zal ervoor zorgen dat de privacy enorm afneemt. De veranderingen zullen een grote nadelige impact hebben op de persoonlijke	Onafhankelijk van waar de woningen exact wordt voorgesteld binnen het bouwvlak, wordt er een ruime afstand aangehouden tot de erf grenzen van de kavel, ook ten opzichte van het achtererf. De woning moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd en mag niet dieper worden dan 12 meter.

	<p>levenssfeer. Het directe aan grenzen van deze nieuwe percelen is onacceptabel.</p>	
	<p>3. Waardevermindering Van een half vrijstaande 2 onder 1 kap woning naar een volledig ingekapselde woning met een dubbel aantal aangrenzende burens. Dit zal naast de negatieve impact op de privacy en het woonplezier ongetwijfeld ook een negatief effect hebben op de waarde van de woning. Dit zal leiden tot waardevermindering van de woning.</p> <p>De beoogde ontwikkelingen bezorgen daarom (financiële) zorgen en stress. Verwacht wordt nader geïnformeerd te worden over het in aanmerking komen voor eventuele planschade en nadeelcompensatie.</p>	<p>Als de bestemming wijzigt op het perceel van een ander en u lijdt schade door bijvoorbeeld privacy, uitzicht, lichtinval, bereikbaarheid of toename van geluidshinder, dan kunt u een verzoek tot planschade indienen. Binnen vijf jaar na onherroepelijk wording van het wijzigingsplan Haverstuk/ de Warren kunnen belanghebbenden een planschade verzoek indienen.</p> <p>Als u het college van burgemeester en wethouders verzoekt om een tegemoetkoming, dan zal het college een onafhankelijke en deskundige adviseur aanwijzen om dit te beoordelen.</p>
	<p>4. Ambitie en vernieuwing Het plan mist een gezonde dosis ambitie en vernieuwing. Het plan zou van veel meer ambitie en maatschappelijke vernieuwing getuigen als de gemeente Smallingerland in haar plannen niet kiest voor de "standaard" 2x 2-onder-1-kap woningen, maar bijvoorbeeld voor een plan met tiny houses. Hiermee wordt wellicht integraal veel beter gewerkt aan het verbeteren van meerdere beleidsdoelstellingen ook op het gebied van milieuvriendelijkheid, energieneutraal wonen, beperken CO2-uitstoot, woningen met lage woonlasten, minimale ecologische impact, etc. De verwachting is dat er zeer zeker veel interesse is in zo'n woonconcept, mede ingegeven door de verschillende voorbeelden in andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld de gemeente Tytsjerksteradiel (Hurdegaryp).</p> <p>Vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wat gebeurt er met de huidige erfafscheidingen en welke eisen worden daaraan gesteld? 2. Waarom moeten alle bestaande bomen verdwijnen en wat komt daar dan voor in de plaats? 3. Wat is de invloed van eventuele nieuwbouw op de hoeveelheid zon in mijn achtertuin? 	<p>Bij de planvorming van deze ontwikkeling dient er gekeken te worden naar wat voor soort woningen het beste in het huidige straat- en bebouwingsbeeld zouden passen. Omdat rondom het perceel met name 2-onder-1-kap woningen aanwezig zijn (de Warren, Haverstuk en Vlasakkers), is aansluiten op dit type woningen een logische. Het toestaan van een heel ander type woningen zal het straat- en bebouwbeeld verstoren.</p> <p>Als gemeente richten we ons op basis van de Woonvisie wel op andere woontypologieën, bijvoorbeeld tiny houses (onlangs is er nog een enquête gehouden naar de behoefte voor tiny houses), maar deze locatie is hier stedenbouwkundig niet geschikt voor.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er zal niets veranderen aan uw huidige erfafscheidingen. De regels die nu gelden voor de erfafscheidingen zullen blijven bestaan. De ontwikkeling vindt niet op uw perceel plaats en daarom zal ook enkel gemeente groen worden verwijderd. 2. Alle bomen zullen inderdaad worden gekapt. Dit omdat er anders geen woningen kunnen worden

		<p>gebouwd en de woningen niet kunnen worden ontsloten op de Warren. Maar aan de voorzijde zullen wel nieuwe bomen worden geplant.</p> <p>3. Omdat de nieuw te bouwen woningen georiënteerd zullen worden met voorgevel op de Warren, en de achtertuinen dus gesitueerd zijn richting uw woning, verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een mindere hoeveelheid zon in uw achtertuin.</p>
	<p>5. Overlast tijdens werkzaamheden In ieder geval staat vast dat gedurende de periode van de werkzaamheden (bouwrijp maken en bouwen) daar veel overlast van ondervonden zal worden.</p>	<p>Sinds april 2012 is het Bouwbesluit 2012 van kracht. In art. 8.3 Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen voor het geluid van (ver)bouwen van bouwwerken en sloopwerkzaamheden. De overheid heeft in het Bouwbesluit 2012 voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd, waaraan bouwwerken altijd moeten voldoen. Voor bouwwerkzaamheden gelden eisen voor zowel geluid als trillingen. De volgende eisen moeten gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouw- en/of sloopwerkzaamheden moeten op werkdagen tussen 07.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd. • Het aantal dagen dat omwonenden aan een geluidniveau van meer dan 60 decibel mogen worden blootgesteld is beperkt. (De genoemde 60 decibel betreft een gemiddelde over de hele dag. Dit betekent dat wanneer er bijvoorbeeld maar een uur gewerkt wordt op een dag, de bouwer een geluidsbelasting van 70 decibel mag veroorzaken). • Voor wat betreft trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden moet worden voldaan aan de streefwaarden zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. (Wanneer qua trillingen wordt voldaan aan de richtlijnen zal over het algemeen geen schade worden veroorzaakt bij naburige gebouwen). <p>Het bedrijf dat de bouwwerkzaamheden zal verrichten, zal aan deze regels moeten voldoen. Mocht u onevenredig overlast</p>

		ondervinden en wordt er niet voldaan aan deze regels, dan kunt u hiertegen een klacht indienen.
	<p>6. Financiële consequenties</p> <p>De veranderingen zullen ook een grote nadelige impact hebben op financieel gebied. Te denken valt bijvoorbeeld aan het noodzakelijk aanbrengen van nieuwe erfscheiding omdat de gemeente het aangrenzende openbaar groen allemaal verwijderd.</p>	<p>Wij begrijpen dat het verwijderen van het gemeentelijk groen lijdt tot meer openheid van uw kavel. Naar aanleiding van de ontwikkeling van de 4 woningen op de hoek Haverstuk/ de Warren hoeft u niets te veranderen aan uw huidige erfafscheidingen. Het gewijzigde gebruik van het perceel brengt met zich mee dat ook wijzigingen in het groen plaats zullen moeten vinden.</p>