



gemeente
Weststellingwerf

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1**
Kenmerk 2017-014959/in
17 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Status zienswijzennota	4
1.2	Procedure	4
1.3	Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid	4
2	Zienswijzen	5
2.1	Zienswijze reclamant 1 (samengevat)	5
2.2	Zienswijze reclamant 2 (samengevat)	6
2.3	Zienswijze reclamant 3 (samengevat)	7
2.4	Zienswijze reclamant 4 (samengevat)	8
2.5	Zienswijze reclamant 5 (samengevat)	9
2.6	Zienswijze reclamant 6 (samengevat)	10
3	Conclusie	10

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behandelt de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1. Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad omtrent vaststelling van dit bestemmingsplan.

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Dit eerste hoofdstuk beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De algemene conclusie is opgenomen in hoofdstuk 3. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bouwplan in stand te laten, aan te passen, of te weigeren.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage in het Publiekscentrum van het gemeentehuis, Griffioenpark 1 te Wolvega. Ook waren de stukken ter beschikking gesteld op www.weststellingwerf.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het plan naar voren brengen. Na de zienswijzenronde moet de gemeenteraad besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen.

Voorafgaand aan de raadsbehandeling krijgen de betrokkenen deze zienswijzennota toegezonden, waarbij aandacht wordt gevestigd op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de commissievergadering en raadsvergadering.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Stellingwerf, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt ook de mogelijkheid voor het indienen van beroep uitgelegd. De indiener van een zienswijze krijgt van dit definitieve besluit persoonlijk bericht.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Reclamant 1

ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN, namens de heer F. Ranft, Dagpauwoog 51, 8472 CL WOLVEGA.

Ontvangen per brief op 13 januari 2017 (2017-082191/i).

Reclamant 2

Mevrouw M. Verhoeff, Dagpauwoog 53, 8472 CL WOLVEGA, mede namens de bewoners van de adressen Dagpauwoog 43, 47, 49, 55, 57 en 59 te Wolvega.

Ontvangen per brief op 17 januari 2017 (2017-082244/i).

Reclamant 3

De heer J.G. Hof, Aurelia 52, 8472 CX WOLVEGA, mede namens de bewoners van de adressen Aurelia 54, 56, 56A en 58 te Wolvega.

Ontvangen per brief op 16 januari 2017 (2017-082200/i).

Reclamant 4

De heer P. Kerstma, Dagpauwoog 55, 8472 CL WOLVEGA.

Ontvangen per e-mail op 15 januari 2017 (2017-082178/i).

Reclamant 5

TOTAL Nederland N.V., Postbus 294, 2501 BC 'S-GRAVENHAGE.
Ontvangen per aangetekende brief op 17 januari 2017 (2017-082210/i).

Reclamant 6

De heer B. de Jong, Dagpauwoog 57, 8472 CL WOLVEGA
Ontvangen per e-mail op 17 januari 2017, 2017-082235/i

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en wordt per punt een gemeentelijke reactie gegeven. Omdat diverse mensen hebben aangegeven de verruiming van het bouwvlak van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog niet te zien zitten, wordt besloten van deze inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan af te zien.

2.1 Zienswijze reclamant 1 (samengevat)

1

Betreurd wordt dat het planologische kader nu alweer wordt aangepast.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan speelt in op het ontstane inzicht om in de huidige markt een iets andere invulling aan delen van de Lindewijk te geven dan voorheen was voorzien. Niet anticiperen op de markt kan leiden tot onverkoopbare kavels en een langere periode van ontwikkeling dan nodig.

2

Verruiming van het bouwvlak leidt tot de mogelijkheid om meer appartementen te bouwen. Blijkbaar is de winst van de ontwikkelaar belangrijker dan de belangen van de zittende bewoners.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

3

Een breed en plat afgedekt gebouw wordt nu mogelijk. Dat oogt minder fraai dan de eerder beoogde, meer ranke, landmark van 25 meter hoog.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

4

Veldonderzoek naar flora en fauna ontbreekt.

Reactie

Naar onze opvatting is nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk, gelet op de relatief beperkte aanpassingen in voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het vorige plan. In het kader van het vorige bestemmingsplan heeft wel een ruimer onderzoek plaatsgevonden, inclusief een veldbezoek. Door de bouw- en ontwikkelsector is overigens een gedragscode flora & fauna opgesteld. Daarmee wordt een nadere invulling gegeven aan de zorgplicht die was opgenomen in de Flora- en faunawet en ook opnieuw is opgenomen in de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Zienswijze reclamant 2 (samengevat)

1 t/m 4

Identiek aan zienswijze van reclamant 1.

Reactie

Zie bij reclamant 1.

5

Zon- en lichtinval in de woningen neemt af als gevolg van de verbreding van het bouwvlak voor de woontoren.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

6

Er ontstaat inkomensschade door een lagere opbrengst van zonnepanelen.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

7

Er ontstaat extra inkijk door de realisatie van zeven extra grondgebonden woningen.

Reactie

Het is een misvatting dat er nabij Aurelia zeven extra grondgebonden woningen worden gebouwd. Deze extra woningen worden op andere locaties in Lindewijk ingevuld. De verwarring is mogelijk ontstaan doordat de betreffende tekst op pagina 17 van de plantoelichting toevallig onder de afbeelding van de bouwvlakken van de woontorens is opgenomen.

8

Een groter bouwvlak voor de woontorens gaat ten koste van groene en ruimte opzet en tast kwaliteit en allure van de woonwijk aan.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

9

Niet uitgesloten kan worden dat er duurzame natuur is ontstaan in het plangebied, als gevolg van de aanleg van het waterrijke gebied met aansluiting op de Lindevallei, zo'n 17 jaar geleden. Flora en fauna is onvoldoende onderzocht.

Reactie

Naar onze opvatting is nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk, gelet op de relatief beperkte aanpassingen in voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het vorige plan uit 2011. In het kader van het vorige bestemmingsplan heeft wel een ruimer onderzoek plaatsgevonden, inclusief een veldbezoek.

Door de bouw- en ontwikkelingssector is overigens een gedragscode flora & fauna opgesteld. Daarmee wordt een nadere invulling gegeven aan de zorgplicht die was opgenomen in de Flora- en faunawet en ook opnieuw is opgenomen in de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.3 Zienswijze reclamant 3 (samengevat)

1

Vrij uitzicht van meerdere aanwonenden wordt ontnomen door het bredere bouwvlak voor het appartementencomplex aan de kop van Aurelia en Dagpauwoog.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

2

In 2011 heeft al een verbreding plaatsvonden in het destijds vastgestelde bestemmingsplan. Nu komt er nog eens 7 meter bij.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

3

Er kan nu een platte blokkendoos ontstaan, in plaats van het ooit beoogde rank ogende gebouw.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

4

Het idee van versoberen past beter bij de periode die achter ons ligt, dan bij de huidige tijd van een aantrekkende economie.

Reactie

Betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Om aan te blijven sluiten bij de financiële mogelijkheden van mensen, is van belang om ook in een goedkoper segment woningen te blijven aanbieden. Daarbij is uiteraard de doelstelling om zo min mogelijk in te leveren op kwaliteit. Ten aanzien van de woontoren blijft het ooit beoogde rank ogende gebouw nu toch tot de mogelijkheden behoren. Invulling in de praktijk blijft evenwel mede-afhankelijk van marktpartijen die een dergelijke invulling zullen moeten initiëren.

5

Zon- en lichtinval in de woningen neemt af als gevolg van de verbreding van het bouwvlak voor de woontoren.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

6

Er ontstaat extra inrij door de realisatie van zeven extra grondgebonden woningen.

Reactie

Het is een misvatting dat er nabij Aurelia zeven extra grondgebonden woningen worden gebouwd. Deze extra woningen worden op andere locaties in Lindewijk ingevuld. De verwarring is mogelijk ontstaan doordat de betreffende tekst op pagina 17 van de plantoelichting toevallig onder de afbeelding van de bouwvlakken van de woontorens is opgenomen.

7

Een groter bouwvlak voor de woontorens gaat ten koste van groene en ruimte opzet en tast kwaliteit en allure van de woonwijk aan.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

8

Gevraagd wordt om aanpassing van het bestemmingsplan aangaande de groenstrook geschetst onder punt 3.7. Er moet geen dam worden aangebracht, teneinde het open vaarwater per boot te kunnen blijven bereiken.

Reactie

Er wordt geen dam aangelegd. Omwille van de duidelijkheid zal ter plekke de bestemming Water worden opgenomen in plaats van de bestemming Groen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.4 Zienswijze reclamant 4 (samengevat)

1

De nog te plaatsen zonnepanelen op het dak, zullen een lager rendement opleveren door het gewijzigd bouwvlak van het appartementencomplex op de kop van Aurelia en Dagpauwoog.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

2

Het appartementencomplex kan nu groter worden, waardoor meer verkeersbewegingen dreigen te ontstaan.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd.

3

Naast de bouw van de gestapelde woningen kan een parkeervoorziening komen, waarbij dan de lichten van de auto's in onze woning zullen schijnen.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het

ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd. En overigens was zulks onder het eerdere bestemmingsplan ook al mogelijk. Verruimen van het bouwvlak zou daarop geen invloed hebben.

4

Geluid, lawaai en licht komt dichterbij.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd. En overigens was zulks onder het eerdere bestemmingsplan ook al mogelijk. Verruimen van het bouwvlak zou daarop geen invloed hebben.

5

Verzocht wordt om een planaanpassing en daarbij minimaal een groene beplanting strook op te nemen.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd. En overigens was zulks onder het eerdere bestemmingsplan ook al mogelijk. Verruimen van het bouwvlak zou daarop geen invloed hebben.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.5 Zienswijze reclamant 5 (samengevat)

1

Verzocht wordt om goed te kijken naar de invloed van het bestemmingsplan op het aspect externe veiligheid en dan meer specifiek het groepsrisico

Reactie

De paragraaf over het onderwerp Externe Veiligheid is volledig herschreven door Bureau Externe Veiligheid Fryslân, zijnde een onderdeel van de FUMO. De FUMO is een uitvoeringsdienst die de Friese gemeenten adviseert op het gebied van milieu en externe veiligheid. De herschreven paragraaf is uitkomst van een volledige herbeschouwing op het aspect externe veiligheid, inclusief een nadere verantwoording van het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

2

Er dient rekening te worden gehouden met de reeds toegelaten geluidsbronnen die behoren bij het exploiteren van een tankstation, zoals lossen van brandstoffen, dichtslaande portieren, etc.

Reactie

Voor een benzinestation gelden diverse richtafstanden. Deze richtafstanden vormen een eerste indicatie voor de toelaatbaarheid van deze functie nabij gevoelige functies zoals woningen. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', welke als leidraad voor een goede ruimtelijke ordening algemeen erkend is in de jurisprudentie.

De richtafstand is ruimer in een rustige woonwijk, dan wanneer sprake is van een gemengd gebied. De directe omgeving van tankstation Lindetrek moet gelet op de ligging aan de drukke Lycklamaweg, alwaar een mix van wonen en bedrijvigheid bestaat, getypeerd worden als gemengd gebied. In gemengd gebied heeft een benzinestation met een doorzet van minder dan 1000 m³ lpg per jaar voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk de volgende richtafstanden: 10, 0, 10 en 30 meter. Voor het aspect geluid kan voldaan worden aan de richtafstand van 10 meter t.o.v. de nieuwe woonbebouwing.

Niet voldoen aan de richtafstand voor geluid, vraagt zeker om nader akoestisch onderzoek. Wel voldoen aan de richtafstand betekent dat er indicaties zijn om aan te nemen dat een nader onderzoek wellicht niet nodig is, maar niet dat er zonder meer geen onderzoek vereist is. Om dat te kunnen bepalen moet meer in detail naar de specifieke situatie worden gekeken. Waar vinden de geluid veroorzakende activiteiten plaats en welke uitstraling kunnen deze hebben op de omgeving? Geluid vindt voornamelijk plaats bij de inrit en bij benzinepompen zelf. De inrit is het bedrijfs onderdeel dat op de kortste afstand ligt van zowel de bestaande woonbebouwing aan de Lycklamaweg alsook van de nieuw geprojecteerde woonbebouwing van Lindewijk. In het huidige bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – deelgebied 1 is woningbouw mogelijk gemaakt op een afstand van ongeveer 60 meter ten westen van waar activiteiten kunnen plaatsvinden bij het benzinestation (de inrit). Aan de westzijde van het benzinestation ligt woning Lycklamaweg 132 te Wolvega op een afstand van ongeveer 50 meter van de inrit. Deze woning is op dit moment bepalend voor de geluidsuitstraling van het benzinestation.

In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de minimale afstand tussen de plaatsvindende activiteiten op de inrit bij het benzinestation en de nieuw geplande woningbouw ongeveer 50 meter. Deze afstand is gelijk aan de afstand ten opzichte van genoemde woning aan de Lycklamaweg. Daarmee is duidelijk dat de geluidsuitstraling van het benzinestation niet zal worden beperkt door de verschuiving van de woningbouw in de richting van het benzinestation.

De feitelijke geluidsuitstraling van een relatief klein benzinestation is niet groot. Dergelijke bedrijven kunnen ruim aan de gestelde geluidsvoorschriften voldoen wanneer woningen op een afstand van ongeveer 50 meter van de inrichting zijn gelegen.

2.6 Zienswijze reclamant 6 (samengevat)

1

Het bredere bouwvlak voor het appartementencomplex aan de kop van Aurelia en Dagpauwoog zorgt voor vermindering van uitzicht. Het wegnemen van de dakhelling levert een minder fraai gebouw op.

Reactie

Het bouwvlak en bouwregels van de woontoren op de kop van Aurelia en Dagpauwoog blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. De voorgelegde aanpassing uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan overigens niet verplichten dat het eerder getekende ontwerp wordt doorgevoerd.

3 Conclusie

Op grond van het voorgaande concluderen wij dat alle ingekomen zienswijzen op tijd zijn ingediend en daarmee ontvankelijk waren. Op inhoud zijn de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Daar waar een zienswijze gegrond is verklaard, is in deze nota ook weergegeven op welke wijze het bestemmingsplan daarop wordt aangepast.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Weststellingwerf d.d. , nr. .