

Registratienummer: 2012-000743/r

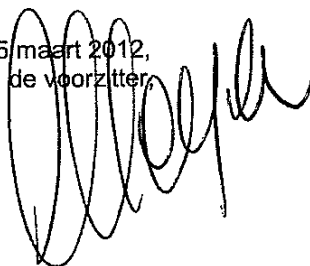
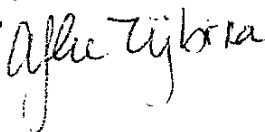
De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;  
overwegende  
dat het bestemmingsplan Wolvega - Struikheide voorziet in een planologische regeling, voor de percelen momenteel aangeduid als Struikheide 37 t/m 69 (oneven),  
dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is voldaan aan de bepalingen van de inspraakverordening;  
dat bij besluit van 19 september 2011 de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op de procedure van toepassing is verklaard;  
dat het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening en de ontwerp omgevingsvergunning met ingang van 10 november 2011 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;  
dat ten aanzien van het de ontwerp stukken één zienswijze is ingediend, welke is ondertekend door een vijf-tal omwonenden;  
dat in de "nota beoordeling zienswijze project Wolvega - Struikheide, is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze en dat deze is voorzien van een reactie ten aanzien van de ingediende zienswijze;  
dat de in deze nota opgenomen reactie hier als ingelast moeten worden beschouwd;  
dat de ingediende zienswijze ontvankelijk en vervolgens ongegrond is bevonden;  
dat een anterieure overeenkomst is opgesteld waarmee is voorzien in de exploitatieverplichting als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### b e s l u i t

- a. in te stemmen met de inhoud van de "nota beoordeling zienswijze project Wolvega - Struikheide" en de zienswijze derhalve ongegrond te verklaren;
- b. het bestemmingsplan Wolvega - Struikheide ongewijzigd vast te stellen.
- c. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2012,  
de griffier, de voorzitter,





gemeente  
**Weststellingwerf**

## Inleiding

Deze “nota beoordeling zienswijze, project Wolvega - Struikheide” (verder: “nota”) geeft een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor genoemd project. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van 12 huurwoningen ter vervanging van 16 te slopen huurwoningen door WoonFriesland op de locatie plaatselijk bekend als Struikheide 37 t/m 69 (oneven) te Wolvega, kadastraal bekend Wvg D nrs. 6926, 6927, 6928 en 6936 (deels).

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd omdat de nieuwe (grotere) woningen deels buiten de in het huidige bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken gebouwd worden.

### Coördinatieregeling

Om tot een bestemmingsplan en omgevingsvergunning te komen is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling, volgens artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Door gebruik te maken van deze regeling kan in één procedure zowel een bestemmingsplan als een omgevingsvergunning tot stand komen.

Op 19 september 2011 heeft de raad van de gemeente Weststellingwerf hiertoe besloten.

Met deze procedure zijn derhalve twee besluiten genomen; het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Wolvega Struikheide en het besluit tot omgevingsvergunning voor de bouw van 12 woningen (ter vervanging van 16 te slopen woningen). Beide ontwerp besluiten hebben ter inzage gelegen van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011.

In deze periode is, d.d. 15 december 2011, één zienswijze binnengekomen ondertekend door een vijftal families wonende aan de Struikheide 81, 85, 87, 89 en 91, verder te noemen “de insprekers”.

*In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van insprekers in de digitale versie van deze nota geanonimiseerd. In de (analoge) versie die ter inzage ligt op het gemeentehuis zijn deze gegevens wel opgenomen.*

De ingekomen zienswijze wordt beantwoord in deze nota. Nadat beide besluiten gezamenlijk op de voorgeschreven manier zijn bekend gemaakt staat de mogelijkheid open tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de mogelijkheid van beroep worden de beide besluiten als één besluit aangemerkt (art. 8.3 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening).

### Wijze van beantwoording zienswijzen

De insprekers hebben zowel tegen het ontwerp bestemmingsplan als tegen de ontwerp bouwvergunning een zienswijze ingediend. Inhoudelijk komen deze, over het algemeen, overeen met elkaar. Omdat niet altijd een duidelijke scheiding gemaakt kan worden of een bepaalde zienswijze betrekking heeft op de ontwerpbouwvergunning of op het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om alle zienswijzen, in één nota te beantwoorden en deze als bijlage bij beide besluiten te voegen.

### Opbouw

De ingediende zienswijze staat onder kopje A gecategoriseerd en samengevat weergegeven. Onder B vindt u vervolgens de gemeentelijke reactie, gevolgd door de conclusie (C).

## **A Inhoud zienswijze (samengevat)**

### Inzake het voorontwerp bestemmingsplan

Op 15 februari 2011 is namens (een aantal van) de huidige insprekers ook een reactie ingediend. In dit kader wordt nu in de nieuwe zienswijze benoemd dat een ontvangstbevestiging op die (oude) inspraakreactie destijds niet is ontvangen.

Na contact in april 2011 was insprekers pas bekend dat hun brief in behandeling was genomen.

Uiteindelijk hebben insprekers in augustus 2011 een inhoudelijke schriftelijke reactie van het college van burgemeester en wethouders gekregen.

Insprekers betreuren het verder dat in de inspraaknota wel benoemd wordt dat de nieuwe bebouwing een inbreuk op de privacy met zich meebrengt op het gebied van o.a. uitzicht en zon, maar dat hier verder niet op in wordt gegaan.

### Gericht tegen blok 1

Op voorhand geven de insprekers aan dat de zienswijze zich met name richt tegen blok 1 van de nieuw te bouwen woningen. Dat betreft het deel van het project (zijkant van blok 1) waar insprekers direct zicht op hebben.

### Ingebruikname speeltuin

De insprekers vinden de periode van 9 maanden dat de speeltuin niet gebruikt kan worden erg lang en vragen of gegarandeerd kan worden dat de speeltuin daarna weer wordt terug geplaatst.

Insprekers vragen zich ook af of er geen andere mogelijkheid/ locatie is voor het bouw materiaal.

Verder wordt benoemd dat voor kinderen 9 maand erg lang is, ook omdat er geen uitwijkingsmogelijkheid naar andere speeltuinen is.

### Bouwstijl woningen

De insprekers zijn er altijd vanuit gegaan dat de bebouwing tegenover hun woningen laagbouw zou blijven. Ze kunnen zich niet vinden in de ramen in de zijgevel van de bovenverdieping waardoor privacy in de woningen verloren gaat. De insprekers zijn er van overtuigd dat er andere mogelijkheden zijn om de ramen te realiseren op de verdieping van de woningen.

Verder kunnen ze zich niet vinden in de hoogte van de woningen waardoor zonlicht en uitzicht worden ontnomen. Gesteld wordt dat de woningen op de huidige terp worden gebouwd, waardoor eerder genoemde bezwaren alleen maar worden versterkt.

### Waardedaling woning

Insprekers geven aan dat een daling van de waarde van de eigen woning wordt verwacht.

### Losse vragen

- a. Kan het wandelpad achter de woningen nog wel gebruikt kan worden tijdens de bouw?
- b. In hoeverre is er rekening gehouden met de bestaande wateroverlast onder de woningen c.q. achtertuinen en de invloed van de nieuwe woningen hierop?
- c. Is er wel behoefte aan de te bouwen woningen? Gezien de afstand tot de weg van blok 1 en in zijn algemeenheid de voorzieningen, lijkt de locatie niet geschikt voor mensen die hulpbehoefstig zijn.
- d. De woningen zijn verwaarloosd door WoonFriesland. Gelijksortige woningen van een andere woningstichting zijn wel gerenoveerd en zien er nog goed uit. Het verwaarlozen lijkt bewust gebeurd om de nieuwbouw te rechtvaardigen. Gevraagd wordt of WoonFriesland niet eerder met de renovatie had kunnen beginnen, waardoor sloop nu niet nodig geweest zou zijn.
- e. Een deel van de woningen staat al jaren leeg en is daardoor zwaar verwaarloosd. De nu nog aanwezige bewoners van de overige woningen vertrekken i.v.m. met de sloopplannen. Voor deze woningen zijn echter weer tijdelijke nieuwe bewoners gevonden. De vraag is waarom dit jaren eerder niet kon.

- f. Renovatie van woningen door WoonFriesland in de omgeving is mislukt. De insprekers zijn bang dat daarom ook het huidige project van WoonFriesland op een mislukking uitdraait.

## **B Beoordeling zienswijze**

### Inzake het voorontwerp bestemmingsplan

Ten tijde van het indienen van de bedoelde reactie door de insprekers was het voorontwerp bestemmingsplan nog niet in procedure.

De inspraak voor het bestemmingsplan is in april 2011 gestart. Insprekers is toen medegedeeld dat hun reactie meegenomen zou worden als zijnde een reactie gericht tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat gelijk bij ontvangst van de inspraakreactie een ontvangstbevestiging verzonden had moeten worden. Dit is geheel ten onrechte niet gebeurd.

Na de inspraakperiode is een reactienota opgesteld, welke is vastgesteld door ons college. Eind augustus 2011 hebben de insprekers vervolgens een inhoudelijke reactie op hun brief van 15 februari 2011 gehad.

Als aanvulling op bovengenoemde uiteenzetting het volgende:

Bestemmingsplanprocedures verlopen soms traag. In het huidige geval heeft het combineren van de procedures voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan extra tijd gekost. Ook heeft het maken van inhoudelijk afspraken over de uitvoering tussen WoonFriesland en de gemeente en een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen vertragend gewerkt.

Dat er geen nadere afweging is gemaakt in de nota inspraak aangaande de hoogte van de bebouwing en de gevolgen daarvan voor de insprekers, is op zich juist. Als benoemd in de nota inspraak is dit echter niet het onderdeel waarvoor de planologische regeling (bestemmingsplan) wordt opgesteld. Oftewel de gevraagde hoogte van 10 meter was al toegestaan op de locatie en is ook in de rest van Wolvega gebruikelijk voor woningen. Dat de bestaande bebouwing "laagbouw" was doet daar niets aan af.

### Gericht tegen blok 1

Bij de beantwoording is rekening gehouden met deze opmerking.

### Ingebruikname speeltuin

WoonFriesland is bereid om, als indieners dit wensen, over te gaan tot tijdelijke verplaatsing van (een deel van) de speeltoestellen naar een nabij gelegen speeltuin naast het perceel Struikheide 44. Dit is op een afstand van 150 meter van de huidige speeltuin.

WoonFriesland treedt hiertoe in overleg met de insprekers na de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij erkennen echter dat dit voor de allerkleinsten niet direct een oplossing is.

De huidige speeltuin zal zo snel mogelijk na het beëindigen van de ingebruikname van de gronden worden hersteld. Wij hebben hierover een harde afspraak met WoonFriesland. Het terugplaatsen van de speeltuin is dus gegarandeerd.

Voor een vlotte afwikkeling van het bouwproces is het goed om de materialen dicht bij de bouwplaats te hebben. Wanneer de materialen elders gestald zijn dan geeft dat meer vervoersbewegingen wat, met name in een kinderrijke buurt, niet wenselijk is. In de directe nabijheid zijn, afgezien van de openbare parkeerplaatsen geen mogelijkheden. Het gebruik van de parkeerplaatsen is niet wenselijk omdat de parkeerdruk al hoog ligt en er ook nog auto's van bouwvakkers bij komen.

Een bouwperiode van 9 maand is juist kort te noemen. Mogelijke ingebruikname van de gronden kan korter zijn, als het bouwproces spoedig verloopt.

### Bouwstijl woningen

Het wettelijk afwegingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen is benoemd in artikel 2.10 van de Wabo. Kort samengevat staat hier benoemd dat een aanvraag niet geweigerd kan worden als voldaan wordt aan het bouwbesluit, de bouwverordening (met name technisch), redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan.

Als ook in de ontwerp omgevingsvergunning staat vermeld voldoet de aanvraag voor de twaalf te bouwen woningen aan de eerste drie aspecten. Voor het vierde onderdeel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, welke tegelijk met de omgevingsvergunning in procedure is. De woningen in blok 1 hadden, als benoemd, ook op basis van het oude bestemmingsplan kunnen worden gebouwd. Dit houdt in dat een ingediende aanvraag voor de woningen in blok 1 in de huidige vorm en omvang verleend had moeten worden en er geen nadere afwegingsmogelijkheid is/ was.

Hoewel in de bestaande situatie sprake is van woningen met een hoogte van ongeveer 3 meter kunnen daar geen "rechten" aan ontleend worden. Als eerder aangegeven biedt het "oude" bestemmingsplan ook al de mogelijkheid voor het bouwen van woningen met een hoogte van 10 meter. De nieuwe woningen in blok 1 worden volledig binnen de grenzen van dit oude bouwvlak gebouwd. Omdat het geheel van de 12 woningen echter één ontwikkeling is, is voor het gehele project een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Met name de ramen op de bovenverdieping in de zijgevel van de woningen (bedoeld wordt waarschijnlijk de noordelijke hoekwoning in blok 1) leiden tot angst voor inbreuk op de privacy. Mogelijk zijn er wel andere opties voor deze gevelopeningen (ramen), maar het is niet aan de gemeente om daar eisen aan te stellen. De bouwer/ ontwikkelaar is hier vrij in. Het maken van gevelopeningen in een dergelijke vorm kan daarnaast ook zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Ook al zou dit nu op tekening worden aangepast dan nog kan een toekomstig bewoner dit zondermeer aanbrengen. Enkel gevelopeningen binnen een afstand van 2 meter van een buurperceel zijn in bepaalde omstandigheden op grond van het Burgerlijk Wetboek niet toegestaan.

Het peil wordt gelijk gemaakt met het peil van het perceel Struikheide 13, de woningen worden dus niet op de bestaande "terp" gebouwd.

### Waardedaling woningen

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade ingevolge artikel 6.1 Wro (planschade) worden ingediend. Dit kan dus pas nadat de termijn voor beroep ongebruikt is verstreken en/of hierop onherroepelijk is besloten.

De gemeente heeft een planschadeverordening vastgesteld waarin de werkwijze omtrent de behandeling van een verzoek om de planschade is vastgelegd. Hierin staat onder ander aangegeven dat een onafhankelijk adviesbureau wordt ingeschakeld om zo'n verzoek te beoordelen. De indiener van een verzoek om planschade wordt daarbij gevraagd een drempelbedrag te betalen (€ 300,-). Als de planschade wordt toegekend ontvangt men het drempelbedrag retour. Verder zijn er voor de indiener geen gemeentelijke kosten verbonden aan het indienen van een verzoek om planschade.

In dit kader willen wij u wel wijzen op de bepaling dat op grond van de planschadeverordening een verzoek niet behandeld hoeft te worden door een onafhankelijk bureau indien dit verzoek *kennelijk niet gegrond* is. Het verzoek kan dan rechtsreeks door het college worden afgewezen. Hiervan kan sprake zijn als het duidelijk kenbaar is dat er geen sprake is van waardevermindering ingevolge artikel 6.1 Wro (planschade). Nu de woningen tegenover de woningen van de insprekers (blok 1) ook in het oude bestemmingsplan in de huidige vorm gebouwd konden worden moet hiermee rekening gehouden worden.

### Losse vragen

- A Dit wandelpad zal het grootste deel van de bouwtijd behouden blijven. Vanaf het boswallekje achter de woningen loopt het gebied omhoog. Alleen bij het afvlakken zal het pad een periode niet kunnen worden gebruikt.
- B Omdat de terp wordt afgegraven en de paden worden voorzien van straatkolken zal deze situatie niet verslechteren. Verder worden de nieuwe woningen aangesloten op het hemelwaterriool.
- C De 6 levensloopbestendige woningen (geschikt voor alle leeftijden) en 6 eengezinswoningen sluiten volgens WoonFriesland goed aan bij de vraag uit de wijk en de woningmarkt. Tijdens informatieavonden met de bewoners van de Struikheide werd richting WoonFriesland aangegeven dat men ook als senior in de eigen wijk wil blijven wonen. Dit komt mede door de goede groenvoorzieningen in de wijk en de samenstelling en gemêleerdheid van de bevolking in de wijk.  
De bouw van de gezinswoningen en levensloopbestendige woningen biedt tevens starters/gezinnen op de woningmarkt kans op een nieuwe woning met tuin in een kinderrijke buurt. Deze mix van doelgroepen sluit weer aan bij de huidige samenstelling van de buurt. Er zijn in de directe omgeving van de Struikheide geen levensloopbestendige woningen. De verwachting is dat de woningen met name verhuurd zullen worden aan inwoners uit Wolvega.  
Komt nog bij dat de nieuwe woningen niet meer op een terp zullen staan dus ook in die zin zal de bereikbaarheid verbeteren.
- D De bestaande seniorenwoningen werden niet meer verhuurd aan de doelgroep waarvoor zij bestemd waren. Enerzijds omdat het hier kleine gedateerde woningen betreft die niet meer aan de eisen van de huidige senior voldoen, anderzijds omdat er een groot aanbod voor deze doelgroep gerealiseerd is in of nabij het centrum van Wolvega.  
Om met renovatie van de woningen deze weer geschikt te maken voor de doelgroep waren dusdanig hoge kosten gemoeid dat dit geen optie was.
- E De nieuwe bewoners zaten er op basis van een “anti-kraak systeem”, tegen hele lage kosten. Voor het overige zie onder D.
- F WoonFriesland moet zich bij de uitvoering van de huidige bouwwerkzaamheden houden aan de te verlenen omgevingsvergunning.  
Voor zover relevant kan, inzake de waarschijnlijk bedoelde renovatiewerkzaamheden van 22 eengezinswoningen van WoonFriesland in de nabije omgeving, nog het volgende worden benoemd.  
Het betrof hier woningen in blokken met zowel huur- als koopwoningen. Door de verkoop en de eigen inbreng van de eigenaren is in de tijd al een versnipperd beeld ontstaan in de gevels. In het project zijn naast onderhoudswerkzaamheden binnen en isolerende maatregelen, ondermeer de dakgoten vervangen omdat dit noodzakelijk was. Doordat eigenaren van koopwoningen hier niet in meegelift zijn, is het versnipperde beeld helaas niet verbeterd. De huurwoningen staan er allemaal weer netjes bij. De mening van de insprekers dat het project een “totale mislukking” is, wordt niet onderschreven.

### **C. Conclusie**

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of de omgevingsvergunning aan te passen of te weigeren.