

Zienswijzennota

Zienswijze 1

Bestanddeel 1

Allereerst hebben wij de behoefte om te reageren op uw beantwoording “zonder datum” op mijn ingediende inspraakreactie tegen het plan. Eigenlijk gaat u totaal niet in op onze reactie! In algemene zin wordt het van tafel geveegd. “Er is zorgvuldig naar de bouwmassa gekeken of deze binnen de omgeving past”. Waar blijkt dit uit? Nu maakt dat ook niet uit. Wij reageren op het plan zoals deze is voorgelegd. Naar ons idee past het plan helemaal niet in de omgeving. Nu staat daar een bungalow en schuren twee lagen hoog met daarbij een groene omgeving. Overigens zijn de bomen in het verleden al gekapt! In het plan komt daar een enorme bouwmassa bij die totaal niet aansluit op de bebouwing van het Buitenkwartier en Westeinde.

“in de huidige situatie is de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet fraai” en “met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd”. Wij weten niet goed wat we met zo’n beantwoording moeten en dat is ook nog maar de vraag. Nu kijken wij vanuit onze woning tegen een groene omgeving met een bungalow aan. Straks tegen een groot appartementencomplex van steen en glas!

Antwoord

Op de locatie geldt momenteel de beheersverordening “Bedrijventerreinen Zwartewaterland”. In dit plan heeft de locatie gedeeltelijk de woonbestemming en gedeeltelijk de bedrijfsbestemming. De beheersverordening is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Sinds het vertrek van Roskam en Klaver is bekend dat deze locatie herontwikkeld gaat worden. Daarvoor is een bestemmingsplanprocedure nodig. De ontstane en gewaardeerde groene omgeving heeft daarmee altijd een tijdelijk karakter gehad. In 2014 is een principeverzoek ontvangen waarbij de omvang van het plan vergelijkbaar was met voorliggend plan. Het college heeft toen een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het plan, maar besloten dat ontwikkeling van het gebied moest wachten tot andere ontwikkelingen in Zwartsluis waren afgerond. In 2019 is een nieuw principeverzoek, dat vele malen omvangrijker was, voorgelegd. Dit verzoek is niet akkoord bevonden, omdat de omvang van het plan te fors werd bevonden voor deze locatie. Vervolgens is het plan teruggebracht tot zijn oorspronkelijke omvang.

Hoewel er natuurlijk een verandering plaatsvindt ten opzichte van de tijdelijke onbebouwde situatie, is er in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan gezocht naar een goede balans en samenhang tussen het appartementengebouw, de nieuwe grondgebonden woningen en de bestaande context. Door de voorgestelde opbouw in kaprichingen en zorgvuldig geësceneerde opbouw in hoogte sluit het plan op een natuurlijke manier aan bij de reeds aanwezige woningen aan het Westeinde. Daarbij is wel duidelijk gezocht naar een eigen uitstraling en identiteit, gezien het gebied buiten de oude dijk ligt en van oudsher dus niet bij het oude centrum hoort. Door de gekozen opbouw is het appartementengebouw op een natuurlijke manier in het plan geïntegreerd en duidelijk onderdeel van het gebied als geheel. Het appartementengebouw is met vierlagen, één laag hoger dan de naastliggende woning. De bestaande woningen in het gebied liggen hoger dan de nieuwbouw. De tegenoverliggende bestaande woningen hebben daarmee nokhoogtes tot 14 meter ten opzichte van het maaiveld van de nieuwbouw. De gekozen hoogte voor het appartementengebouw is daarmee goed te verantwoorden. Het appartementengebouw is dusdanig gepositioneerd dat uitzicht van de meeste partijen (zowel nieuw- als bestaande bouw) zoveel als mogelijk is gewaarborgd en zoveel mogelijk mensen kunnen genieten van zicht op de Whaa. Dat neemt niet weg dat het uitzicht van direct omwonenden natuurlijk verandert. De afstand van het appartementengebouw tot aan de tegenoverliggende kavels is echter tenminste 70 meter. Dus van beperking van vrij zicht kan niet worden gesproken. Hoewel de bestaande woningen achtertuinen aan de Whaa hebben, is dit in de bestaande toestand ook al een publieke kant. Waarbij er zowel door vaarverkeer als bestaande tegenoverliggende woningen zicht is op deze woningen en bijbehorende tuinen. Dit is inherent aan het wonen op deze plek, het appartementengebouw zal daarin in de essentie weinig aan veranderen.

Bestanddeel 2

5.2.1. a bouwvlak

Het bouwvlak van het appartementencomplex staat veel te kort op de waterlijn en sluit niet aan ten opzichte van de andere bouwvlakken aan die kant van het plan. Dit is een slechte inpassing en heeft veel impact op de directe omgeving. De ruimtelijke beleving gaat in zijn geheel verloren. Nu is het daar een groene omgeving. Met dit plan een massa aan steen en glas, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verslechterd. Dus ga terug naar de tekentafel en positioneer dit bouwvlak op een andere locatie. Ook kan gedacht worden aan het vervangen van dit complex door vrijstaande of geschakelde woningen.

Antwoord

Zie de beantwoording van bestandsdeel 1.

Bestanddeel 3

5.2.1. d bouwhoogte

De hoogte van het appartementencomplex is maximaal 16 m1. hoog. Dit is een gebouw met 4 woonlagen! In de huidige situatie staat daar een bungalow met twee lagen in hoogte. Dit geldt ook voor de overige bebouwing. Ook hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verminderd. Het wordt een stuk slechter. Dit kan naar ons idee ook niet weerlegd worden. Het appartementencomplex gebouwd bij het plan van de oude Agnietenschool heeft 3 bouwlagen en is al imponerend. Hier is er sprake van 4 en is in relatie met de omgeving niet op zijn plaats. Met name dit complex in massa en hoogte gaat voor ons daarom in negatieve zin het woongenot beïnvloeden. Het gaat hierbij om uitzicht, inkijk, privacy, licht hinder, ruimtelijke beleving en geluid (over water).

Antwoord

Zie de beantwoording van bestandsdeel 1. Veel ontwikkelingen op de genoemde locatie zullen van invloed zijn op uw huidige woonsituatie. Het is immers een vrij verlaten gebied. Het behouden van de huidige situatie weegt niet op tegen een ontwikkeling waarbij de samenleving van Zwartsluis als geheel gebaat is. In het beeldkwaliteitsplan is zoveel mogelijk aandacht geweest voor de groenstructuren in het plan. Een toename van bewoners en woongerelateerde activiteiten op een locatie betekent op deze locatie logischerwijs ook een toename of op zijn minst verandering van omgevingsgeluid en wijziging in het uitzicht. Dit en de andere genoemde belangen zien wij echter niet als onevenredig geschaad door deze ontwikkeling. De ontwikkeling draagt bij aan de woonbehoefte en zorgt voor een opwaardering van zowel de leefbaarheid als het aanzicht van het gebied als geheel.

Bestanddeel 4

De hoofdgebouwen moeten voldoen aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan. Na het bekijken van dit beeldkwaliteitsplan komen wij tot de conclusie, dat dit niet aansluit op de bestaande bebouwing in het Westeinde en het Buitenkwartier. Ook hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit niet verbeterd. Wellicht is het goed dat de verantwoordelijke eens echt goed gaat kijken hoe de huidige bebouwing eruit ziet en vervolgens een passend beeldkwaliteitsplan opstelt.

Antwoord

Zie de beantwoording bij bestandsdeel 1.

Conclusie

Zienswijze 1 geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijze 2

Bestanddeel 1

Het beeldkwaliteitsplan (dat is volgens de stukken dus nog een concept) laat naar mijn mening onvoldoende zien wat er werkelijk gaat gebeuren- De artists impression laat een peilniveau van de woningen zien dat zich weinig boven het gemiddeld waterpeil verheft. De werkelijke situatie laat een veel meer en veel hoger geaccidenteerd terrein zien. Omdat niet bekend is welke peilhoogten worden aangehouden is het alleen om die reden al niet mogelijk om als huidige bewoner te zien hoe het plan zich in werkelijkheid zal manifesteren- Het ontbreken van gegevens hierover vormt mijn eerste bezwaar: Wat krijgen we werkelijk te zien?

Vooraf onze kennis over de waterpeilsituatie in de kom (in het plan watergang A genoemd) doet ons vrezen dat vanuit waterstaatkundig perspectief zal worden aangedrongen op een zo hoog mogelijke peilniveau van de nieuwbouw.

Antwoord

Het beeldkwaliteitsplan is inderdaad nog een concept, het betreft de ontwerpversie. Net als het bestemmingsplan heeft deze versie voor zienswijzen ter inspraak gelegen. Als vervolg hierop wordt toegewerkt naar de definitieve versie van zowel het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan.

Door het gedeeltelijk ophogen van het peil wordt het overstromingsrisico verkleind. Vanuit waterveiligheid is dit dan ook een belangrijk element. Bovendien ontstaat hierdoor een gelijk maaiveld, dit is praktisch bij de inrichting van het terrein. In de praktijk zal het er op neer komen dat de grond aan de waterzijde gemiddeld met circa 40 centimeter zal worden opgehoogd. De grootste ophoging zal circa 50 centimeter bedragen. Ophogen bij de ingang van het terrein zal nagenoeg niet nodig zijn.

De genoemde ophoging van het peil heeft geen invloed op de impressie uit het beeldkwaliteitsplan. Een dergelijk verschil is marginaal voor een impressie.

Bestanddeel 2

Het tweede bezwaar is het ontbreken van een bezonningsstudie. Wat is het gevolg van de bebouwing op ons woonhuis en buitenruimte?

Antwoord

Een bezonningsstudie wordt niet nodig geacht. De panden komen dusdanig ver van de bestaande tuinen te staan dat niet de verwachting is dat dit een onevenredig nadelig effect heeft op de hoeveelheid zon in bestaande tuinen.

Bestanddeel 3

De huidige bebouwing aan de oostzijde bevindt zich op ruime afstand van de oevers van de A watergang. Het appartementengebouw dringt heel erg naar voren tot bijna de oever van het water en sluit - ook zonder de gegevens over peilhoogten zie hiervoor - een behoorlijk, lees; substantieel deel van het vrije uitzicht af. Daar waar aan de oostzijde de bestaande bebouwing wegvloeit van de watergang, dreigt er nu ineens aan de westzijde een hoog appartementengebouw. Vooral de positie, hoogte in bouwlagen van het appartementengebouw doet afbreuk aan het gevoel van ruimte en vrij- en weids uitzicht. Vanuit de op de impressie zichtbare balkons heeft men zicht op ons terras, hetgeen onze privacy geen goed zal doen'

Het zicht op de prachtige bomen en zicht op het landschap tussen Zwartsluis en Hasselt raken we voor een aanzienlijk deel of misschien wel geheel kwijt. Bij de plangegevens zit geen studie waaruit zou blijken dat ons uitzicht de kwaliteit blijft behouden die het nu heeft.

Antwoord

Sinds het vertrek van Roskam en Klaver is bekend dat deze locatie herontwikkeld gaat worden. De ontstane en gewaardeerde groene omgeving heeft daarmee altijd een tijdelijk karakter gehad. Veel ontwikkelingen op de genoemde locatie zullen van invloed zijn op uw huidige woonsituatie. Het is immers een vrij verlaten gebied. Het behouden van de huidige situatie weegt niet op tegen een ontwikkeling waarbij de samenleving van Zwartsluis als geheel gebaat is. Zie verder de beantwoording bij Zienswijze 1, bestandsdeel 1.

Bestanddeel 4

Het "vrij spelen" met de bouwhoogte waar in het plan over wordt gesproken van de vrijstaande woningen is - zeker gezien het feit dat er géén referentiepeilhoogte is - géén garantie dat ook dit niet tot beperkingen van het vrije uitzicht leidt. Er is mijns inziens een bouwenvelophe gepresenteerd die als het plan is geaccepteerd nog alle vormen van vrijheid in zich heeft om het bouwvolume te vergroten. Wij zien in het gepresenteerde echt niet wat er gaat worden gerealiseerd, maar duidelijk is

dat de geplande volumes eerder genoemd uitzicht geweld aan doen. Ik verzet mij niet tegen een bouwplan op zich, maar wel tegen de oneindige variabelen die er nu in zitten. Als alles is beklonken, hebben wij het nakijken.

Antwoord

Het beeldkwaliteitsplan geeft weer welke invulling mogelijk is. De verbeelde nokrichting is vastgelegd door een koppeling te maken tussen het beeldkwaliteitsplan en de bestemmingsplanregels. De nokhoogte zoals verbeeld in het beeldkwaliteitsplan geeft ook invulling aan de maximale mogelijkheden die het kavelpaspoort biedt. Verder is in het beeldkwaliteitsplan een variëteit in materiaalgebruik te zien. Naar ons idee geeft dit voldoende beeld van de speelruimte welke wordt geboden in het beeldkwaliteitsplan om een inschatting te kunnen maken van dat wat gerealiseerd kan worden. Volledige bebouwing van het bouwvlak over meerdere verdiepingen is niet toegestaan. Enkel de eerste bouwlaag (begane grond) mag het volledige bouwvlak beslaan. Voor de overige bouwlagen worden de maximaal toegestane maten genoemd in de kavelpaspoorten. Ook hiervoor geldt dat de weergegeven suggesties in het beeldkwaliteitsplan een impressie geven van de mogelijkheden. De bouwveloppe geeft de maximale invulling van een kavel weer.

Bestanddeel 5

Dit voorgenomen bestemmingsplan heeft in alle gevallen een waardedrukkend effect op mijn pand.

Antwoord

Op basis van de beantwoording van de eerdere bestanddelen zijn wij van mening dat het plan geen onevenredig nadelige effecten heeft op uw pand.

Bestanddeel 6

Kan het appartementengebouw niet naar de positie van kavel 9 en het nu geplande parkeerterrein? Kavel 09 naast 04. Het parkeerterrein kan dan richting de watergang en daar parkachtig worden ingebed, eventueel met een trailerhelling voor algemeen gebruik. Weliswaar is zicht op een parkeerplaats ook geen feest, maar ver te verkiezen boven een gebouwwand.

Antwoord

Het naar achteren verschuiven van de kavel van het appartementengebouw is geen optie. Het levert minder ruimte op voor de vuilniswagen om te draaien en er is dan onvoldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Daar komt bij dat het appartementencomplex enkele meters naar achteren schuiven in het beeld niet wezenlijk veel verschil maakt. Zie verder de beantwoording bij Zienswijze 1, bestandsdeel 1.

Bestanddeel 7

Resumerend zie ik een planoppervlak waar voor de ontwikkelaar maximaal rendement als leidraad lijkt te gelden. De schaal van Zwartsluis met haar huidige parcellering wijkt nogal af van de gekozen benadering.

Antwoord

In 2014 is een principeverzoek ontvangen waarbij de omvang van het plan vergelijkbaar was met voorliggend plan. Het college heeft toen een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het plan, maar besloten dat ontwikkeling van het gebied moest wachten tot andere ontwikkelingen in Zwartsluis waren afgerond. In 2019 is een nieuw principeverzoek, dat vele malen omvangrijker was, voorgelegd. Dit verzoek is niet akkoord bevonden, omdat de omvang van het plan te fors werd bevonden voor deze locatie. Vervolgens is het plan teruggebracht tot zijn oorspronkelijke omvang. In dit proces heeft de initiatiefnemer laten zien dat er mogelijkheden zijn om meer rendement uit het plangebied te halen. In voorliggend plan is een goede balans gezocht tussen een voldoende rendabel plan enerzijds en goede ruimtelijke kwaliteit anderzijds. Waarbij gesteld kan worden dat de parcellering van bestaande woningen aan Westeinde dichter is dan gekozen parcellering voor de nieuwbouw. De oppervlaktes zijn vergelijkbaar met overige nieuwbouwwoonwijken in Zwartewaterland. Ze zijn groter dan de nieuwbouwwijk op het voormalige Agnietenterrein in Zwartsluis.

Conclusie

Zienswijze 2 geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijze 3

Bestanddeel 1

Asbest: de bestaande gebouwen worden gesloopt, in de gebouwen is asbest toegepast. Er dient een sloopmelding te worden gedaan. om de veiligheid van de bewoners verzoek ik u om een asbestinventarisatie uit te laten voeren met inventarisatie rapport. Ik wil graag hiervan op de hoogte gehouden worden.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Wanneer voorafgaand aan sloopwerkzaamheden het vermoeden is dat asbest is toegepast, is het nodig om een asbestinventarisatie uit te voeren. Dit is de normale gang van zaken en zal ook in het kader van deze sloopwerkzaamheden worden opgepakt. Over het al dan niet op de hoogte houden van de sloop en aanverwante activiteiten gaan initiatiefnemer en belanghebbende in gesprek.

Bestanddeel 2

Extra uitgang/toegangsweg tijdelijk realiseren: door sloop aan/afvoer van materialen bij bouw zullen er veel verkeersbewegingen rond mijn perceel plaats vinden, Dit zal allemaal op minimale afstand van mijn woning en garage uitrit gebeuren. Ik verwacht dat hier onoverzichtelijke en /of onveilige situaties kunnen ontstaan.

Aansluitend op de provinciale weg N331 is reeds een uit/toegangsweg aanwezig. Ik verzoek u de weg tijdelijk te gebruiken zodat overlast en schade tot een het minimum beperkt word.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De ervaring bij vergelijkbare projecten leert dat een tijdelijke ontsluiting via de provinciale weg geen kansrijke optie is. Andere tijdelijke toegangswegen liggen ook niet voor de hand, omdat het grond van derden betreft. De aannemer is verantwoordelijk voor het veilig uitvoeren van de werkzaamheden.

Bestanddeel 3

Schade: om schade te beperken aan regenpijpen en zijgevel Westeinden ■■■ verzoek ik een trottoir te plaatsen.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer en de belanghebbende zullen hierover afzonderlijk in gesprek gaan en/of afspraken over moeten maken.

Bestanddeel 4

Handhaven groene erfscheidingen: tussen nieuw te bouwen woningen zoals op plantekeningen aangegeven. Ik verzoek dit ook te handhaven.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan en moet worden opgepakt in het reguliere handhavingsspoor.

Bestanddeel 5

Woningen bouwen op bestaande grondlaag, geen ophoging van terrein.

Antwoord

Zie de beantwoording bij Zienswijze 1, bestandsdeel 1.

Bestanddeel 6

Onderhoud groenstrook achter percelen ■■■ en ■■■ handhaven zoals in plan groenonderhoud door gemeente.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan Openbare groenpercelen zullen worden toegevoegd aan het onderhoudsschema van de gemeente.

Bestanddeel 6

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, voorschriften aan de vergunning te verbinden of strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking van bovenstaande onderwerpen.

Antwoord

Dit valt buiten de scope van het bestemmingsplan en moet worden opgepakt in het reguliere vergunningentraject. Met het beeldkwaliteitsplan en de regels is gepoogd om een zo goed mogelijke basis voor de vergunningverlening neer te leggen.

Conclusie

Zienswijze 3 geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.