

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wolvega, 13 maart 2023

Onderwerp: Zienswijze op de concept/ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk en planologisch strijdig gebruik voor 27 appartementen op het adres Tijgerblauwtje 1, 1, 11 t/m 14, 21 t/m 24, 31 t/m 34, 41 t/m 44, 51 t/m 54, 61 t/m 64, 71 en 72 in Wolvega, bekend onder dossiernummer OV-2022-5923.

Geachte burgemeester en wethouders,

Door middel van deze brief en bijbehorende bijlagen laat ik u mijn zienswijze weten over:

- De concept/ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk en planologisch strijdig gebruik voor 27 appartementen op het adres Tijgerblauwtje 1, 1, 11 t/m 14, 21 t/m 24, 31 t/m 34, 41 t/m 44, 51 t/m 54, 61 t/m 64, 71 en 72 in Wolvega, dat het college van B&W bekend heeft gemaakt op 28 februari 2023 op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-80491.html>, op www.lindewijk.nl en in de huis-aan-huis-krant in de gemeente de Stellingwerf.;

Hierbij mijn zienswijzen:

Onbehoorlijk bestuur

Er is door ons als omwonenden meerdere malen aangegeven dat wij moeite hebben met de maximale toegestane hoogte van 25 meter van de woontoren. Met nog een onzekerheid hierin over de peilhoogte, die wordt in overleg met de gemeente vastgesteld, dit geeft ons onzekerheid dat deze nog iets hoger kan worden. Hierover is ook door ons ingesproken tijdens gemeenteraadsvergaderingen. Er is door omwonenden ontzettend veel moeite gedaan, tot een petitie aan toe. Jarenlang is ons beloofd dat hierover overleg met ons zou plaatsvinden. In de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen is dit ook vastgelegd. Regelmatig hebben wij ook zelf pro actief geïnformeerd over er al plannen bekend waren, dit werd ontkend. Terwijl wij nu weten dat de eerste gesprekken met welstand al op 27 juni 2021 een jaar voordat het plan gepresenteerd werd bij van der Valk. Een presentatie van een plan is uiteraard geen overleg. Mijn inziens is hier sprake van onbehoorlijk bestuur. Het is dan ook onvoorstelbaar dat er 80 centimeter hoger wordt toegestaan, terwijl u wist van de weerstand van omwonenden wat betreft de hoogte. Met nog een onzekerheid hierin over de peilhoogte, die wordt in overleg met de gemeente vastgesteld, dit geeft ons onzekerheid dat deze nog iets hoger kan worden. Dit peilhoogte zie ik graag duidelijker op de tekening.

Afwijking bestemmingsplan

De toegepaste binnenplanse afwijking is de gemeente niet verplicht weg te geven, sterker nog bij de meeste gemeenten wordt deze alleen achteraf toegepast als bij de bouw een ander hoger blijkt te zijn en dit gecorrigeerd moet worden. In de toelichting van het bestemmingsplan op bladzijde 43 staat uitgelegd hoe de 10%-regeling mag worden toegepast; bij hoge uitzondering kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken. Dat is hier totaal niet aan de orde, binnen de 25 meter hoogte zitten genoeg mogelijkheden om een mooi gebouw neer te zetten. Door er een verdieping tussen uit te halen ben je er al. De afwijking is onterecht toegepast. Er is niet aangetoond dat een verdieping minder niet haalbaar zou zijn.

Er hoort een goede ruimtelijke- en belangenafweging plaats te vinden. Dit ontbreekt in het concept besluit. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan onderstaande punten, dat doe het mijn inziens wel:

a. de stedenbouwkundige situatie, onder meer gevormd door het straat- en bebouwingsbeeld;

Het straat en bebouwingsbeeld veranderd compleet door de hoogte van deze toren. Het is met 25,8 meter een dissonant in onze wijk, die voornamelijk uit laagbouw bestaat en twee andere appartementen torens van 14 meter hoog. Vanuit mijn achtertuin kijk ik straks tegen een enorme toren aan. De 80 centimeter komt er nog eens bovenop. Bij het ontwerpen van bestemmingsplannen hoort een dergelijke toren op de noordkant te worden gesitueerd, zodat niemand schaduwwerking ondervindt. Deze staat midden in de wijk, waardoor vele woningen hun bezonning missen.

b. de woonsituatie;

Mijn woonsituatie verslechterd door de komst van deze toren. Alle bewoners en visite van de woontoren kunnen bij mij in de tuin kijken, daardoor zal ik minder vrijheid ervaren in mijn eigen achtertuin en een verlies hebben van privacy. Ik kijk straks niet meer naar een mooie blauwe lucht, maar naar een enorme toren, die nog eens 80 centimeter hoger wordt door de toepassing van deze afwijking. Aan mijn zijde hadden wat mij betreft geen balkons gehoeven, dat hebben de twee woontorens van het Dambordje ook niet, dan had ik minder inblik in onze tuin.

c. de milieusituatie;

Als het avond is zullen de bewoners lichten aan hebben en dit schittert bij mij in de ramen. Op het dak komen 27 warmtepompen, die mogelijk met elkaar gaan resoneren. Het is onbekend hoe deze op het dak worden geplaatst, daardoor kunnen ze trillingen en bromtonen geven en zullen wij hiervan overlast ervaren. Er wordt gezegd dat ze aan het Bouwbesluit voldoen, maar het Bouwbesluit gaat niet over het resoneren van warmtepompen. Wat zegt het milieuadvies van de Omgevingsdienst hierover? Deze zit niet bij de concept vergunning.

d. de verkeersveiligheid;

De parkeervakken in de groenstroken tussen de bomen lijken geen verkeersveilige oplossing. Dit kan dit voor onveilige situaties zorgen. We hebben veel kleine kinderen in de wijk, deze zullen maar over het hoofd worden gezien. De toren valt vanaf de snelweg op, dit werkt verkeersafleidend, vooral 's avonds als er allemaal lichten branden.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ik kan mijn tuin niet meer zo vrij gebruiken, omdat er allemaal ramen en balkons zijn geplaatst aan onze kant. De bewoners kijken allemaal bij ons in de tuin. De zonnepanelen zullen 's ochtends in de schaduw komen te liggen, dit geeft verlies van rendement.

Parkeren

Het bouwplan voldoet mogelijk niet aan de volgende algemene bouwregels:

Artikel 13.1 lid 1,2,3,4 en 5 waarin de staat dat de afmetingen moeten worden afgestemd op gangbare personenauto's, tenminste 1,8 bij 5 meter. Op de situatietekeningen ontbreken afmetingen van de parkeervakken, daardoor is niet vast te stellen of aan bovenstaande wordt voldaan.

Landmark bladzijde 39 toelichting van het Bestemmingsplan 2011

Centraal in de wijk wordt, op een kruispunt van twee open lijnen, een hoog markant rank ogend woongebouw gerealiseerd. De toekomstige 'landmark' dient als oriëntatiepunt in de wijk en is bepalend voor het silhouet van Lindewijk. Het parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Bij voorkeur vindt dit plaats in een parkeerkelder. Indien dit niet mogelijk/wenselijk is, dient het 'parkeren' te worden gemaskeerd door middel van hagen en/of taluds rondom de parkeerplaats. Is er onderzocht of er een parkeerkelder gerealiseerd kon worden, waarom is hier niet voor gekozen? Ook hier worden weer hagen en/of taluds voorgeschreven, ik zie graag dat dit opgevolgd wordt om overlast van koplampen van auto's in onze tuin en woning tegen te gaan.

Vergeeten activiteit

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is niet aangevraagd. Het artikel waarmee deze activiteit aanhaakt is vergeten te noemen in de concept beschikking. Er wordt iets vergund dat niet is aangevraagd.

Beeldkwaliteitsplan

De welstandscommissie/het kwaliteitsteam heeft het plan aan de verordening Beeldkwaliteitsplan getoetst. Bij de laatste welstandsvergadering is expliciet gevraagd of 2011 wel het goede Beeldkwaliteitsplan is, er werd bevestigend geantwoord. Mocht dit zo zijn, dan hadden zij geen criteria waar ze aan konden toetsen. Hierin werd aangegeven dat het winnende ontwerp werd uitgevoerd. Er staat een heel ander ontwerp in, dus er had geen positief advies kunnen komen. Daarnaast is tijdens de laatste openbare welstandsvergadering door ons aangekaart dat er in het Beeldkwaliteitsplan staat dat het parkeren enigszins verdiept wordt aangelegd door hagen en/of taluds omzoomd. Het parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Ook is aangegeven dat halfverharding voor de omwonende voor een naar geluidsoverlast kan zorgen en of er nagedacht kon worden om een andere oplossing te bedenken. Er is ook gesproken over de balkons en zonwering. Hierover is in het eerste welstandsadvies aangegeven dat hier nog aanpassingen nodig zijn en de problemen moeten worden ondervangen. Het schetste onze verbazing dat dit bij het tweede welstandsoverleg ineens was opgelost door het beide te laten vervallen en over te laten aan de vereniging van eigenaren. Dit biedt ons geen enkele garantie voor een evenwichtig beeld en een garantie van openheid van de balkons, zoals omschreven in het welstandsadvies. Mijn inziens had de commissie hier het belang van de omwonenden kunnen meewegen in de interpretatie van het Beeldkwaliteitsplan. In het concept besluit wordt aangegeven dat de kleurstelling en het materiaalgebruik van het gebouw goed aan sluiten bij de groene en waterrijke omgeving. Dit is ons inziens niet het geval. De gele kleur is echt een dissonant in onze prachtige Lindewijk en komt niet voor, zoals ook op de foto presentatie te zien is. Ik zie graag een herziening van het welstandsadvies, waarbij wordt gevraagd om een ander herinrichtingsplan, met de eis dat er een talud om heen moet komen, volledige verharding, zodat wij geen overlast hoeven te ervaren van schijnende koplampen in onze woning en het rijden van auto's over grind. Daarnaast zien graag alsnog de eis voor de balkons en zonwering verwerkt, zoals gevraagd in het eerste welstandsadvies en een ander kleurgebruik. Een welstandsadvies, waarbij rekening wordt gehouden met het beeldkwaliteitsplan en belangen van omwonenden.

Beeldkwaliteitsplan 2021

Wij hebben op een ander gedeelte van de plankaart een vaststellingsbesluit gevonden van een nieuwer Beeldkwaliteitsplan van 28 juni 2021. Deze geldt voor de hele wijk en hier had ons inziens aan getoetst moeten worden. Ook hierin zijn wederom geen criteria te vinden en is weer aangehaald dat omwonden zullen worden betrokken. Er zouden voor deze woontoren alsnog criteria moeten worden opgesteld. Deze criteria zou de gemeente in overleg met de omwonenden moeten opstellen. Dan hadden we samen kunnen nadenken over het ontwerp; de hoogte, geen balkons aan de noordkant geplaatst, een grotere warmtepomp, waardoor minder resonantie ontstaat en een betere terreininrichting.

Beeldkwaliteitsplan september 2018:

5.5 Woonsfeer 4 – Woontoren (Tijgerblauwtje)

De gemeenteraad besloot in zijn vergadering van 24 september 2018 het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 en dit beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad besloot daarbij dat het gemeentebestuur de inhoudelijke keuzes voor woonsfeer 4 in een later stadium zal maken. Voorafgaand aan dat besluit betreft het gemeentebestuur de omwonenden. Ook hier wordt weer genoemd dat we zouden worden betrokken. Het Beeldkwaliteitsplan 2018 of 2021 is sowieso van toepassing op een deel van de erfinrichting, zoals op de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien. Dit is een grijs vlak met de bestemming Verkeer en verblijfsgebied. Hier is door welstand dus onjuist getoetst.

5.5 Woonsfeer 4 – Woontoren (Tijgerblauwtje) BKP 2018

Voor ons als omwonenden staan in deze versie voor de woontoren wel een aantal prettige criteria: Bij het ontwerp moet de architect wel goed rekening houden met omliggende woonbebouwing en met de sfeer van Lindewijk in zijn geheel. Privacy en zonlicht willen we voor de omwonenden zoveel mogelijk behouden. Parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Zo nodig worden parkeerplaatsen gerealiseerd die verdiept worden aangelegd en door hagen en/of taluds worden omzoomd. Dit zijn ook punten waarbij wij in deze zienswijze voor op komen.

Terreininrichting

Wij zijn bang dat we straks continu koplampen in onze tuin en ramen hebben schijnen van de auto's, dit wordt onvoldoende gewaarborgd. De welstandscommissie had de eis van een talud in het BKP kunnen overnemen net als bij het Dambordje. Tijdens de welstandsvergadering hebben wij hun er op gewezen dat er in het BKP over enigszins verdiept wordt gesproken. Hiervan is niets overgenomen en ons inziens is er geen correct welstandsadvies afgegeven. Een andere eis had kunnen zijn wintergroene beplanting met een voorwaarde deze in stand te houden tot een minimale hoogte van 1 meter. Wij geven de voorkeur aan het verdiept aanleggen net als bij Dambordje, zodat de koplampen niet bij ons in de tuin en ramen schijnen.

Elementverharding

Er is aangegeven dat er elementverharding komt op de parkeerplaats, dit geeft ons als omwonende geluidsoverlast. De hele dag door het geluid van banden over deze elementen. Wij zien hier liever volledige verharding, om deze geluiden te voorkomen. Worden er ook duidelijke lijnen gemaakt, waarin de grootte van de parkeervakken zichtbaar zijn? Als men ruimer gaat parkeren ontstaat er elders parkeerdruk.

Deur berging

De deur van de berging komt aan onze zijde is er iets te bedenken, bijv. deurdrangers of iets dergelijk dat deze zo weinig mogelijk geluid hoeft te maken bij het dichtslaan. Er staat altijd veel wind.

Warmtepompen op het dak.

Hoe worden deze geplaatst op het dak komt hier iets tussen om trillingen en brom tonen te vermijden? We zijn bang dat de warmtepompen met elkaar gaan resoneren, waardoor wij geluidsoverlast zullen ervaren. In een rapport bijlage 39 is geprobeerd aan te tonen dat er wordt voldaan aan de eisen van Bouwbesluit 2012, maar in

het Bouwbesluit is niets geregeld over het resoneren van warmtepompen samen. Is er een advies over dit geluid af gegeven door de Omgevingsdienst?

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is te weinig. In de begeleidende brief op het verzoek om aanvullende gegevens bijlage B57 staat dat ■■■■■; ■■■■■ de parkeernorm op 1,6 heeft vastgesteld. Heeft hij wel de bevoegdheid dit te doen? In het bestemmingsplan van 2011 blijkt dat de norm 2 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Hierdoor zouden er 54 parkeerplaatsen moeten zijn en zijn de 44 op het erfinrichtingsplan te weinig. Dit betreft een strijdigheid met het bestemmingsplan en een weigeringsgrond.

Parkeren dient ook op eigen erf plaats te vinden hier niet volledig haalbaar, daarom worden parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Er wordt niet aangetoond dat deze parkeerruimte daadwerkelijk beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeervraag van de ontwikkeling. Mogelijk gaan hier ook door andere buurtbewoners en hun visite geparkeerd worden, omdat er op bepaalde plaatsen onvoldoende parkeergelegenheid is in de wijk. Omdat hier gekozen wordt voor een parkeereis zie ik graag dat deze alternatieve oplossing duidelijk wordt vastgelegd; welke ontwikkeling, berekening van de normatieve parkeerbehoefte, de parkeereis en toelichting waarom deze lager is, uitsplitsing naar aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, de wijze waarop aan de parkeereis wordt voldaan. Heldere omschrijving van het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers dat minimaal in de openbare ruimte moet worden aangelegd en de consequenties voor de eindgebruiker.

Wat opvalt is dat de weg is omgelegd in de beeldkwaliteitsplannen en stukken staat een rechte weg met 90 graden bocht en deze wordt er nu schuin ingelegd om parkeervakken te kunnen maken. De weg is dus in strijd met Beeldkwaliteitsplan en mag ons inziens er zo niet ingelegd worden. Waardoor hier dus ook geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren.

Adviezen

In de vergunning wordt aangegeven dat er diverse onderzoeken zijn uitgevoerd o.a. flora- en faunaonderzoek, stikstofonderzoek, geluidsonderzoek, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. In de bijlagen ontbreken goedgekeurde adviezen van de brandweer, Provincie, Waterschap en Omgevingsdienst. Hiermee weet ik niet of de rapporten correct zijn en akkoord zijn bevonden.

Bezonnig

Bij de stukken mis ik een zonnestudie. Ik zal door de woontoren verlies van bezonnig hebben in mijn tuin. Dit Ook voor onze zonnepanelen is dit een rendementsverlies. Met nog eens 80 centimeter er boven op komt deze straal van bezonnig nog eens 3 x zover en zal ik nog meer zon in de tuin en woning missen en verlies van opbrengst van mijn zonnepanelen. Veelal wordt de TNO norm hiervoor gehanteerd, doet de gemeente Westellingwerf dit ook en waar kan ik uit opmaken dat hier aan getoetst is? Wordt er voldaan aan de zware TNO Norm? Er moet in elk geval sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De bruikbaarheid van mijn tuin mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat dit doet het voor mij wel in de ochtend, want ik heb dan geen zon op mijn terras en op mijn zonnepanelen.

Bouwveiligheidsplan

Er ontbreekt een goed bouwveiligheidsplan of plan van aanpak. U geeft in de voorschriften aan dat deze later mogen worden ingediend. Dit is volgens artikel 2.7 van de ministeriële regeling omgevingsrecht niet het geval. Wij maken ons zorgen over de uitvoering van de bouw en willen dit graag goed geborgd zien voordat de vergunning verleend wordt. De aanvraag is hierdoor in strijd met het Bouwbesluit 2012 en dit is een weigeringsgrond.

Documenten kom niet met elkaar overeen

Meerdere documenten komen niet met elkaar over een. Bijvoorbeeld de weg die er schuin in komt te liggen met de parkeerplaatsen in het openbare groen. Op de presentatiebeelden B59, B60 en B61 lijkt de weg gewoon recht te liggen en zijn de parkeerplaatsen niet ingetekend. De schuine weg komt ook niet overeen met de verbeeldingen in het Beeldkwaliteitsplan. Is de ruimte er überhaupt wel om de weg er schuin in te leggen en parkeerplaatsen te realiseren? Ook de bijlage B58 situatievoorzieningen brandweer komt niet overeen met de daadwerkelijke terreininrichting bijlage B25. Waar kunnen we nu vanuit gaan? Type warmtepompen in het akoestisch onderzoek, BENG berekening en milieuprestatieberekening kom niet met elkaar overeen. Er wordt niet voldaan aan Bouwbesluit 2012 voor wat betreft het geluid, de BENG en milieuprestatieberekening. De vergunning zal hierop geweigerd moeten worden.

Slopen

Wordt genoemd lijkt mij niet aan de orde.

Wet Natuurbescherming

Ik heb twijfels of er wordt voldaan aan de Wet Natuurbescherming. We grenzen aan natuurgebieden en hebben beschermde soorten in het gebied. Door de bouw kan de Flora en Fauna verstoord worden. In de bijlage zit een rapport, maar nergens blijkt dat deze ook voorgelegd is aan de Provincie en of deze het rapport hebben goedgekeurd.

Procedureverloop is niet opgenomen in de vergunning

De vergunning is aangevraagd op 30 november 2022, dan had deze met 8 weken erbij uiterlijk op 25 januari 2023 verleend moeten worden. Wanneer is om aanvullende gegevens gevraagd en wanneer zijn deze ontvangen? Is de termijn verder nog opgeschort, verlengd?

Stikstof

Het rapport is al weer verouderd ten opzichte van de wet en regelgeving. De conclusie lijkt zeer onwaarschijnlijk dat er op 0,0 mol wordt uitgekomen. De kranen lijken vergeten tijdens de bouwfase. Er is een speciale bouwweg aangelegd in de Lindewijk op de route kaartjes lijkt het alsof hier geen gebruik van gemaakt voor de bouw, dit lijkt niet goed en moet het rapport hier op worden aangepast.

Risico op verzakking en scheuren

Ik ben bang voor verzakking en scheuren in mijn woning. Kan hier wat over worden opgenomen in het plan van aanpak/bouwveiligheidsplan dat er goed gemonitord wordt tijdens de bouw en indien hier sprake van is gestopt wordt met de bouw. Daarnaast verwacht ik dat eventuele schade die hieruit voortvloeit wordt vergoed.

BENGrapport

De situatietekening in het BENG rapport komt niet overeen met terreininrichting door gemeente. Wij maken ons veel zorgen over de terreininrichting, omdat wij hier veel hinder van kunnen ervaren, welke is leidend? De tegenstrijdigheden dienen te worden opgelost.

Voorschriften

De voorschriften voor brandwerendheid mogen niet als voorwaarde en dienen voor vergunning verlening akkoord te worden gevonden. Afval scheiding mag als voorwaarde. Trillingshinder mag niet als voorwaarde.

Verzoek drie bouwlagen er tussen uit

Ik had graag gezien dat er 3 bouwlagen tussen uit gingen. Dit is nog voorgesteld door het CDA om uit te zoeken wat dit kost en dit eventueel te vergoeden. Hier is gezamenlijk akkoord opgegeven in de gemeenteraad, wat is hier uit gekomen? Ik sta er alsnog ervoor open om hier met de gemeente over in gesprek te gaan.

Conclusie

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande,

- de vergunning niet te verlenen, omdat er niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan, de binnenplanse afwijking mag alleen bij hoge uitzondering en aan de parkeernormen. Daarnaast wordt niet aan het Bouwbesluit voldaan voor wat betreft het bouwveiligheidsplan/plan van aanpak en de brandwerendheid. Rapporten zijn niet goedgekeurd. Tevens komen meerdere documenten niet met elkaar overeen.
- eerst in gesprek te gaan met de omwonenden over het ontwerp, zoals in het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplannen is beloofd.
- bouwplan te laten aanpassen, door er minimaal een laag tussenuit te halen, zodat er geen binnenplanse afwijking hoeft te worden toegepast en er wel kan worden voldaan aan de parkeernorm uit bestemmingsplan. Tevens dient het peil goed te worden aangegeven. Er dient een nieuw welstandsadvies te komen met toetsing aan het juiste Beeldkwaliteitsplan. Bouwveiligheidsplan/plan van aanpak dienen te worden aangeleverd. Brandwerendheid moet goedgekeurd en zijn, zodat hier geen voorwaarde voor hoeft worden mee te geven. De rapporten dienen door de bevoegde gezagen te worden beoordeeld op juistheid.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en verzoek u om mij een ontvangstbevestiging van deze zienswijze te sturen.

Hoogachtend,

De heer A. B. C.
Burgemeester
Gemeente Dordrecht