

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf
Griffioenpark 1, Wolvega
Postbus 60, 8470 AB Wolvega

Wolvega, 12 maart 2023.

Betreft: Zienswijze op de concept 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,

Op de website www.lindewijk.nl en in het huis-aan-huis-kraant van de gemeente is het ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw op het Tijgerblauwtje in Wolvega bekend gemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Het is ons bekend dat er een appartementengebouw gaat komen op de locatie het adres Tijgerblauwtje te Wolvega. Daar zijn wij niet op tegen. Sterker nog, wij denken dat een beeldbepalend gebouw juist prima past in de Lindewijk.

Op 23 maart 2022 zijn wij heel erg geschrokken van de presentatie van het appartementengebouw op het Tijgerblauwtje. Wij dachten dat wij uitgenodigd waren om mee te denken om tot een mooi ontwerp te komen. Dat bleek anders. Door verschillende bewoners van de Lindewijk is ongenoegen geuit dat de gemeente ons niet hoort en betreft. Daarna was veelgehoorde uitspraak: "de flat komt er toch wel en het heeft geen zin om bezwaar te maken", of woorden van gelijke strekking. De petitie en inspraak in de raadsvergadering heeft niets aan het ontwerp van de woontoren doen veranderen. Toch zijn wij van mening dat wij middels dit schrijven u hopelijk op andere gedachten te kunnen brengen.

De voorgestelde hoogte van het appartementengebouw en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, is aanleiding voor het opstellen van deze brief.

Het hoogte verschil tussen de bebouwing in de Lindewijk en het appartementengebouw is enorm. Voor ons heeft dit heeft gevolgen voor de:

- Privacy
- Schaduw
- Duisternis
- Geluid
- Parkeeroverlast

Wij zijn geschrokken van het ontwerp van dit appartementengebouw omdat de hogere lagen van dit gebouw ten koste gaat van onze privacy in onze tuinen maar ook in de huizen.

De zon gaat in het voorjaar, winter en in het najaar achter dit gebouw langs waardoor licht in onze tuinen en woningen zal worden verminderd. Juist licht in je tuin en woning zorgt voor woongenot en zorgt voor een gezond klimaat.

Met in het invallen van de duisternis heeft de verlichting van het appartementengebouw het effect op niet voldoende duister worden van de omgeving.

Door de toename van de verkeersintensiteit zal er een toename van geluidsoverlast ervaren worden. Nu al horen wij de warmtepompen bij de woningen. De hoeveelheid warmtepompen op het dak, 27 stuks, zal geluidsoverlast veroorzaken.

De hoeveelheid parkeerplaatsen gaat zorgen voor parkeren elders in de wijk of zoals nu al gebeurd in bermen en groenstroken.

Voor de direct omwonenden van het appartementengebouw heeft de realisatie van de hoogte van 27,5 meter enorme consequenties. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals wij die sinds 2007 kennen.

Het gebouw past naar onze mening niet in de Lindewijk. Het is te hoog. Wij spraken de architect bij van der Valk. Dat zelfs de architect ons begreep dat wij dit hoge gebouw niet vinden passen in de Lindewijk is veelzeggend.

Wij spreken de hoop uit dat de gemeente wil meewerken aan een aanpassing van de hoogte van dit appartementengebouw. Wij hopen dat de omwonenden en inwoners van de Lindewijk begrepen worden.

Met vriendelijke groet,

██
██
██
██

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

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf
Griffioenpark 1, Wolvega
Postbus 60, 8470 AB Wolvega

Wolvega, 13 maart 2023.

Betreft: Zienswijze op de concept 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,

Op de website www.lindewijk.nl en in het huis-aan-huis-krant van de gemeente is het ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw op het Tijgerblauwtje in Wolvega bekend gemaakt.

Via deze weg maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp/bestemmingsplan.

Het is ons bekend dat er een appartementengebouw gaat komen op de locatie het adres Tijgerblauwtje te Wolvega. Daar zijn wij niet op tegen. Sterker nog, wij denken dat een beeldbepalend gebouw juist prima past in de Lindewijk.

Op 23 maart 2022 zijn wij heel erg geschrokken van de presentatie van het appartementengebouw op het Tijgerblauwtje. Wij dachten dat wij uitgenodigd waren om mee te denken om tot een mooi ontwerp te komen. Dat bleek anders. Door verschillende bewoners van de Lindewijk is ongenoegen geuit dat de gemeente ons niet hoort en betreft. Daarna was veelgehoorde uitspraak: "de flat komt er toch wel en het heeft geen zin om bezwaar te maken", of woorden van gelijke strekking. De petitie en inspraak in de raadsvergadering heeft niets aan het ontwerp van de woontoren doen veranderen. Toch zijn wij van mening dat wij middels dit schrijven u hopelijk op andere gedachten te kunnen brengen.

De voorgestelde hoogte van het appartementengebouw en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, is aanleiding voor het opstellen van deze brief.

Het hoogte verschil tussen de bebouwing in de Lindewijk en het appartementengebouw is enorm. Voor ons heeft dit heeft gevolgen voor de:

- Privacy
- Schaduw
- Duisternis
- Geluid
- Parkeeroverlast

Wij zijn geschrokken van het ontwerp van dit appartementengebouw omdat de hogere lagen van dit gebouw ten koste gaat van onze privacy in onze tuinen maar ook in de huizen.

De zon gaat in het voorjaar, winter en in het najaar achter dit gebouw langs waardoor licht in onze tuinen en woningen zal worden verminderd. Juist licht in je tuin en woning zorgt voor woongenot en zorgt voor een gezond klimaat.

Met in het invallen van de duisternis heeft de verlichting van het appartementengebouw het effect op niet voldoende duister worden van de omgeving.

Door de toename van de verkeersintensiteit zal er een toename van geluidsoverlast ervaren worden. Nu al horen wij de warmtepompen bij de woningen. De hoeveelheid warmtepompen op het dak, 27 stuks, zal geluidsoverlast veroorzaken.

De hoeveelheid parkeerplaatsen gaat zorgen voor parkeren elders in de wijk of zoals nu al gebeurt in bermen en groenstroken.

Voor de direct omwonenden van het appartementengebouw heeft de realisatie van de hoogte van 27,5 meter enorme consequenties. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals wij die sinds 2007 kennen.

Wij spreken de hoop uit dat de gemeente wil meewerken aan een aanpassing van de hoogte van dit appartementengebouw. Wij hopen dat de omwonenden en inwoners van de Lindewijk begrepen worden.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar gemaakt tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachting van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervanuit dat u ons van verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Aan College van burgemeester en wethouders gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning OV-2022-5923
Tijgerblauwtje Wolvega

Wolvega, 13 maart 2023

Geacht college,

Hierbij wil ik graag mijn zienswijze kenbaar maken op de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor het appartementengebouw aan het Tijgerblauwtje.

1. Voorgeschiedenis bestemmingsplan, onbehoorlijk bestuur

Voor de Lindewijk was het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk, vastgesteld op 6 juni 2011, van toepassing. Op 7 december 2016 heb ik kennis genomen van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 met ingang van donderdag 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017. Het ontwerp bestemmingsplan heeft destijds voor mij geen aanleiding gegeven om hierop mijn zienswijze in te dienen. Een maximum bouwhoogte van 14 meter is prima passend binnen de Lindewijk, mede gezien de reeds gerealiseerde appartementen aan het Dambordje in de Lindewijk. En een positieve wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk waar een maximale bouwhoogte van 25m is toegestaan, welke landschappelijk totaal niet passend is, en is ingehaald door de tijd (lees exploitatie Lindewijk).

Op 24 september 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1 gewijzigd vastgesteld. En tot mijn verbazing is hierbij het de locatie van de woontoren Tijgerblauwtje uitgezonderd. Uit navraag bij direct aanwonenden blijkt dat zij, met voor hun positief gevolg, zienswijzen hebben ingediend op het ontwerp bestemmingplan.

De gewijzigde vaststelling, het buiten het besluit laten van de locatie van de woontoren Tijgerblauwtje, had als gevolg dat het 'oude' bestemmingsplan Wolvega Lindewijk uit 2011 op dat moment voor de locatie van toepassing bleef. Echter de bedoeling van het gewijzigd vaststellen was om over eventuele aanpassingen op het gebied van de woontoren later alsnog een nieuw besluit te nemen.

Ik citeer uit een brief van één van de direct aanwonenden d.d. 1 november 2018:

"De bedoeling van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is om over eventuele aanpassingen op het gebied van de woontoren later alsnog een nieuw besluit te nemen. Op welke wijze dit kan, willen wij graag nog met u als omwonende overleggen. Hierover zullen wij contact met u opnemen, zodra wij aan die ontwikkeling toe zijn. Dit kan op korte termijn zijn, maar het kan ook zijn dat dit nog jaren duurt."

Diverse bewoners hebben aansluitend meerdere malen bij de gemeente geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling op de locatie, echter kregen zij keer op keer te horen dat er nog geen nieuwe ontwikkelingen waren. Zelfs tot redelijk kort voor onderstaand benoemde bijeenkomst. Tot het moment dat er een uitnodiging volgde voor een informatie bijeenkomst bij Hotel van der Valk in Wolvega in maart 2022. Daar werd tot ieders verbazing een zo goed als compleet bouwplan gepresenteerd van 25+m hoog. Ook al als concept aanvraag beoordeeld door de welstandscommissie Hus en Hiem. En bij aanvang van de presentatie werd door de spreker duidelijk te kennen gegeven

dat de presentatie éénrichtingsverkeer zou zijn en dat er geen gelegenheid was om vragen te stellen of opmerkingen te maken. Deze bijeenkomst was dan ook verre van leuk en weinig constructief. Mede met betrekking tot de toezegging van het college dat er overleg zou plaatsvinden met de omwonenden, en dat hiervan dus geen sprake van is geweest.

Deze toezegging aan de buurtbewoners was voor mij ook de reden om geen beroep aan te tekenen bij de rechtbank tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1.

Een behoorlijk stukje onbehoorlijk bestuur van u. Waaruit duidelijk wordt dat u nu niet een besluit kunt nemen op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning van de woontoren en eerst de gemaakte toezegging moet gaan nakomen met de omwonenden.

Ondanks alle negatieve 'signalen' uit de buurt, inspreken bij de gemeenteraad, brief aan de gemeenteraad, indienen petitie, overleg met de raadsfracties, overleg met de fractieleiders en burgemeester, etc. is de exploitatie van de gronden en de planontwikkeling gewoon verder gegaan. De door de bewoners en namens alle raadfracties aangedragen opties worden niet door u onderzocht.

Vanuit de bewoners is er meerdere malen een signaal afgegeven dat als er drie bouwlagen uit de woontoren verwijderd worden, er dan er geen noemenswaardige bezwaren meer zijn en onder andere de schade door schaduwwerking dan niet meer speelt. Bij de ontwikkeling van Lindewijk deelgebied 2 zijn er wellicht voldoende mogelijkheden om 'dit verlies' te compenseren.

2. Ontwerp omgevingsvergunning

Op 30 november 2022 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementen gebouw met 27 appartementen op de locatie Tijgerblauwtje.

- a. Het besluit om de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure met een beslistermijn van acht weken (uiterlijke beslisdatum 24 januari 2023). Deze beslistermijn is op 14 februari 2023 met zes weken verlengd. Dit is na de uiterlijke acht weken beslistermijn. Uit uw ontwerp omgevingsvergunning blijkt geen opschorting van de beslistermijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Is de vergunningaanvraag van rechtswege? Hierover heeft u niets bekendgemaakt.
- b. Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk uit 2011. De maximaal toegestane bouwhoogte is 25m. Het appartementengebouw wordt hoger. Uit de ontwerpbeschikking blijkt niet waarom u kan meewerken met het afwijken van de regel in het bestemmingsplan. U moet de aanvraag dus op deze grond weigeren. Daarnaast merk ik op dat u de term 'landmark' gebruikt in uw onderbouwing. Was het ontwerp bestemmingsplan dat u in 2016 ter inzage heeft gelegd met een maximale bouwhoogte van 14m dan geen 'landmark'? Mijn inziens was dit ten opzichte van alle laagbouw in de wijk dan nog steeds een landmark met een hoogte van 14m. Daarbij merk ik op dat de locatie geen aanduiding 'Landmark' heeft in het bestemmingsplan.
- c. Uit uw beleid in het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk uit 2011 blijkt dat de parkeernorm twee parkeerplekken per woning bedraagt. Dit betekent dat er 54 parkeerplekken nodig zijn. Het plan, tekening B-02_VK-05_situatie, voorziet in een aanzienlijk minder aantal parkeerplekken waarvan een deel ook openbaar toegankelijk is, en dus niet aan het bouwplan toegeschreven kunnen worden. Dit is ook tijdens de openbare welstandszitting (zie volgende punt) benoemd met betrekking tot de landschappelijke inpassing. De gemeente heeft geen ander vastgesteld parkeerbeleid en/of parkeernormen. Het plan is dus in strijd met uw beleid, en moet dus geweigerd worden.

d. Welstand.

Het bouwplan is voorafgaande aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning op 13 januari 2023 als concept aanvraag beoordeeld door de welstandsadviescommissie Hus en Hiem. Op 14 december 2022 is het bouwplan voor de eerste keer formeel behandeld. Bij deze openbare zitting zijn ik en een aantal buurtbewoners [REDACTED] aanwezig geweest. Wij waren opgenomen in de agenda om ook onze punten te kunnen benoemen en vragen te stellen.

Tijdens de behandeling zijn de bij de aanvraag ingediende stukken niet getoond en getoetst, maar was er een presentatie gemaakt (door de gemeente?) met de afbeeldingen van de conceptaanvraag en aanvraag omgevingsvergunning naast elkaar. Deze afbeeldingen zijn met elkaar vergeleken, en werden, naast de architect, met name becommentarieerd door de stedenbouwkundige en voorzitter van het kwaliteitsteam Lindewijk van de gemeente, [REDACTED]. Dit kwam bij mij erg over dat hij de beide welstandsarchitecten, de heer [REDACTED] aan het overrulen/beïnvloeden was. Van een objectieve beoordeling door Hus en Hiem was mijn inziens geen sprake.

Tijdens de behandeling is ook het laatste welstands(principe)advies getoond. Daarin werd benoemd dat het plan aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria is getoetst en uitziert op een positieve beoordeling bij de definitieve aanvraag.

De aanvraag omgevingsvergunning is tijdens de zitting niet getoetst aan de geldende criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Er zijn namelijk helemaal geen door de gemeenteraad vastgestelde criteria in een beeldkwaliteitsplan waar het plan aan getoetst had kunnen worden. Ook niet bij de behandeling van de conceptaanvraag. Dit werd tijdens de zitting door [REDACTED] toegegeven. De beide welstandsarchitecten waren helder. Indien er geen door de gemeenteraad vastgestelde criteria in een beeldkwaliteitsplan staan, dan kunnen zij geen advies afgeven. Zij gingen uitzoeken aan welke criteria de conceptaanvraag beoordeeld was omdat zij zelf destijds niet bij de Centrale Adviescommissie zitting in Leeuwarden aanwezig zijn geweest bij de behandeling van de conceptaanvraag.

Op 18 januari 2023 (! ruim een maand later) heeft welstand toch een 'voldoet mits' advies afgegeven! Bijlage 'B-62_Welstand_Voldoet_mits_W21WSW069-5.Tijgerblauwtje' van de ontwerp vergunning. In dit advies is benoemd dat 'Door de gemeente is aangegeven dat het beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2011 het vigerende beleid is, de criteria in dit document zijn derhalve als toetsingskader gebruikt'.

Hiernaast een uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan Lindewijk – deelgebied 1 uit 2011 (pagina 55) met de 'criteria' welke voor deze locatie van toepassing zijn. Het daarin voorgestelde lijkt in de verste verte niet op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning en geeft al helemaal geen criteria waaraan getoetst kan worden. Wel worden er in dit beeldkwaliteitsplan enkele criteria benoemd met betrekking tot de inpassing van de parkeervoorzieningen. Daarover worden tijdens de welstandszitting ook opmerkingen over gemaakt door [REDACTED]. Het plan/ontwerp vergunning voldoet hier niet aan.

Op 8 februari 2023 volgt er een nieuwe openbare welstandszitting. Helaas ben ik hier niet bij aanwezig.

Echter uit de terugkoppeling van mede buurtbewoners blijkt dat de [REDACTED] opnieuw het woord heeft gevoerd en dat de welstandsarchitecten nauwelijks iets gezegd hebben.

In het advies W21WSW069-6 d.d. 8 februari 2023 geeft welstand een voldoet advies af en dat het plan is getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, (beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2011) en het plan tegemoet komt aan de eerder gegeven kritiek.

Zoals hiervoor al omschreven, heeft dit beeldkwaliteitsplan geen criteria waaraan de aanvraag omgevingsvergunning getoetst had kunnen worden.

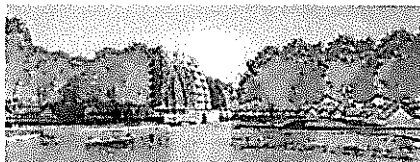
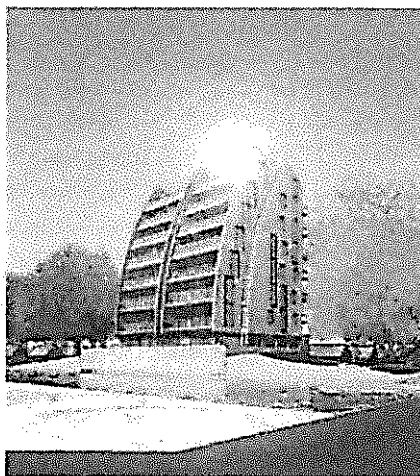
Maar om verder niet al te veel tijd te stoppen in bovenstaande, het beeldkwaliteitsplan Lindewijk 2011 is helemaal niet het vigerende beleid.

In de raadsvergadering van 28 juni 2021 heeft uw gemeenteraad het gewijzigde beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 1 d.d. 28 juni (nr 0098318066) vastgesteld.

5.4 Appartementengebouw (woonsfeer 4)

Centraal in de wijk wordt, op een kruispunt van twee open lijnen, een 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. Zo nodig worden parkeerplaatsen gerealiseerd die enigszins verdiept worden aangelegd en door hagen en/of taluds omzoomd.

Voor deze ontwerpogave is in 2007 een prijsvraag uitgeschreven en het winnend ontwerp wordt uitgevoerd.

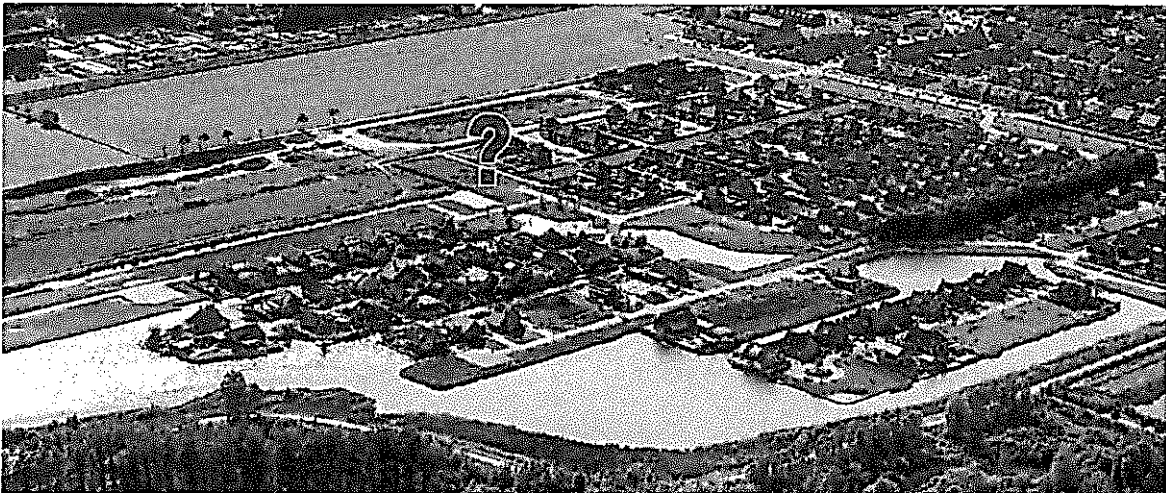


Dit is dus het vigerende beleid waaraan getoetst had moeten worden voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Op pagina 41 van dit vigerende beeldkwaliteitsplan vind u onderstaande 'criteria' en afbeelding welke van toepassing is voor de locatie Tijgerblauwtje.

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.



Ik en de omwonenden wachten de uitnodiging van het gemeentebestuur (nog steeds) graag af om hierbij betrokken te worden.

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning kan dus niet vergund worden wegens het ontbreken van een juiste beoordeling door welstand aan het juiste vigerende beleid en kan niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, en dat is een weigeringsgrond voor de aanvraag omgevingsvergunning.

e. Welstand addendum.

Uit de bij de ontwerpvergunning behorende stukken van welstand, de adviezen W21WSW069-5 d.d. 18-01-2023 en W21WSW069-6 d.d. 08-02-2023 blijkt dat het plan nu in totaal 6 keer is behandeld bij Hus en Hiem waarvan 2 maal (...-5 en ...-6) ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. De overige behandelingen hebben dus plaatsgevonden ten behoeve van de conceptaanvraag.

Uit van de gemeente verkregen informatie is het plan voor het eerst door Hus en Hiem in de Centrale Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van 17 juni 2021 (adviesdatum 28 juni 2021) behandeld.

Ik verwijs u graag naar punt 1. van mijn zienswijze en concludeer dat wij als bewoners flink aan het lijntje zijn gehouden en u zich niet aan uw toezegging heeft gehouden zoals genoemd in het hiervoor aangehaalde citaat uit uw brief van 1 november 2018.

Dit is een ernstige vorm van onbehoorlijk bestuur!

f. Geluidsoverlast warmtepompen.

Tijdens de welstandszitting van 14 december 2022 heeft de architect aangegeven dat er 27 afzonderlijke warmtepompen geplaatst gaan worden op een verlaagde vloer tussen de twee kappen van het gebouw in. Warmtepompen hebben een veel kleiner volume en hebben veel minder visuele impact op de omgeving dan één hele grote installatie.

Het plaatsen van 27 warmtepompen bij elkaar kan geluidhinder geven in de woonomgeving omdat het geluid gaat resoneren en er een tonale geluidhinder ontstaat. Niet alleen tot de dichtstbijzijnde perceelgrenzen/woningen zoals in de berekening is opgenomen maar ver daarbuiten, mede doordat de Lindewijk een zeer waterrijke buurt is en geluid via het water ver reikt. Klopt het in de berekening gehanteerde bodemfactor wel. Het akoestisch onderzoek gaat niet in op de juiste installatie wijze van de warmtepompen en voorschriften die daar bij horen. Want daar gaat het vaak fout.

In het akoestisch onderzoek 'B-39 22210282n01_230123_geluid van installaties-buiten' worden rekenmethoden aangehaald.

"Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai" van 1999 (uitgave VROM) en 'Handleiding meten en rekenen Industrielawaai' van 1999 (uitgave Samsom)?

Ik trek in twijfel of dit wel juist is.

Op 1 april 2021 is er een wijziging doorgevoerd in het Bouwbesluit 2012 - geluidsregels airco's en warmtepompen. Zie ook Staatsblad 2020 189. En er is een nieuwe rekentool uitgebracht. Het ingediende akoestisch onderzoek om aan te tonen dat de 27 bij elkaar geplaatste warmtepompen geen geluidsoverlast veroorzaken is niet juist.

Is bijlage 'B-38 22210282r03­_221104 Geluid Tijgerblauwtje Wolvega.pdf' wel een (volledig) actuele bijlage?

Er is dus een grote zorg dat er geluidhinder gaat ontstaan en dat ik en andere buurtbewoners daar ook hinder van gaan ondervinden.

g. Milieuprestatieberekening

'De milieubelasting van de materialen in een warmtepomp blijkt groter dan gedacht. Dat wordt duidelijk uit nieuwe berekeningen voor de Nationale Milieudatabase. Die tonen aan dat de milieubelasting van onder meer de productie en hergebruik van de materialen in een warmtepomp elf keer hoger ligt dan waar voorheen rekening mee werd gehouden, meldt de stichting achter de database, NMD.'

Bovenstaande is onlangs in het nieuws geweest.

Ik trek daarom ook mijn twijfels bij de ingediende milieuprestatieberekening of deze wel juist is. Daarin wordt een Warmteopwekkingsinstallatie, Warmtepomp luchtwater 10kW (27 st) opgenomen met een MPG van totaal 0,210?

h. Mede met betrekking tot punt f en g. De toegepaste typen warmtepompen in het akoestisch onderzoek, de BENG berekening en de milieuprestatieberekening komen niet met elkaar overeen. Daarmee voldoet de aanvraag niet aan het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot geluid, de BENG- en milieuprestatieberekening en zal geweigerd moeten worden.

i. Fundering

Uit de stukken blijkt dat er niet geheid gaat worden maar dat er 90 mortelschroefpalen (boorpalen) met wapeningkorven toegepast gaan worden tot een diepte van -7,0m.

Wat is de invloed op de grondwaterstand en grondwaterstroming hiervan?

Wat is de hinder die de woonomgeving hiervan kan ondervinden?

In de voorschriften is niets opgenomen over de aanvang van de funderingswerkzaamheden

met betrekking tot de mortelschroefpalen. Worden de omwonenden ook geïnformeerd over de aanvang van de werkzaamheden?

- j. U heeft voorschriften opgenomen in de ontwerp vergunning die onderdeel moeten uitmaken van de toets aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en waarvan van een uitgestelde indiening geen sprake kan zijn. Daarmee voldoet de aanvraag dus niet en is er een grond om de aanvraag te moeten weigeren op grond van strijdigheden op de regels van het Bouwbesluit 2012.
- k. Plan van aanpak
Het door u in de voorschriften genoemde plan van aanpak conform de artikelen 8.2 en 8.4 tm 8.9 van het Bouwbesluit 2012 valt niet onder artikel 2.7. uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen van de ministeriele regeling omgevingsrecht. Dit is een stuk dat juist impact heeft op de bewoonde omgeving en dus ook door de bewoonde omgeving ingezien moet kunnen worden voordat er een besluit wordt genomen. En dus ook door u getoetst moet worden. Dit is nu niet gebeurt, en dus is het plan in strijd met de regels van het Bouwbesluit 2012 en moet geweigerd worden. Graag ontvang ik dit genoemde 'plan van aanpak'.
- l. Aanleggen beplanting
U geeft aan dat het parkeerterrein en de bijbehorende beplanting worden aangelegd door de gemeente. Tijdens de welstandsvergadering is vanuit de bewoners en mij aangegeven dat het verdiept aanleggen van de parkeervoorzieningen gewenst is om overlast van autoverlichting te voorkomen. Uit de ontwerpbeschikking blijkt niet dat de parkeervoorzieningen verdiept worden aangelegd.

3. Wenselijk bouwplan

Het bouwplan zoals nu aangevraagd is landschappelijk totaal niet passend in de Lindewijk. Staat in geen enkele verhouding met de overige bouwwerken in de Lindewijk.

Ondanks dat het vigerende bestemmingsplan een gebouw van 25m toestaat, hoeft dit natuurlijk niet. De in het beeldkwaliteitsplan 2011 genoemde bouwplan had feitelijk al gebouwd moeten zijn. Aansluitend was dan de exploitatie van de woonomgeving gestart. Deze situatie is nu andersom en geeft een hele andere beleving. Bovendien is het bestemmingsplan op diverse andere punten door wel jaren heen wél aangepast! Waarom de woontoren niet?

Ik kijk straks uit op een enorm gebouw! En dit gebouw is geen landmark meer te noemen.

Gewoon buitenproportioneel groot ten opzichte van de bestaande woonomgeving.

Het stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gegolden voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan van de Lindewijk is al erg oud en niet meer van deze tijd.

En een dergelijk plan zal in de huidige tijd op de betreffende locatie waarschijnlijk geen stedenbouwkundige goedkeuring krijgen.

Zoals hiervoor al eerder aangegeven, als er van het huidige plan drie bouwlagen verwijderd worden, en er geen noemenswaardige bezwaren meer zijn (aanleggen verdiepte parkeervlakken, geen geluidoverlast warmtepompen) dan is het plan veel passender voor mij, de buurt en direct aanwonenden. De schade door schaduwwerking speelt dan niet meer, het parkeerprobleem is dan kleiner en het bouwplan is dan niet meer strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Welstand zou dan nog wel even goed geregeld moeten worden met een nieuw

beeldkwaliteitsplan waarbij de woonomgeving betrokken wordt.

De huidige aanvraag zal dan geweigerd of ingetrokken moeten worden en de aanvrager kan een nieuwe aanvraag indienen voor een appartementengebouw van vijf bouwlagen.

Het bouwplan zal dán een echte landmark zijn in de wijk. Bij de ontwikkeling van Lindewijk deelgebied 2 zijn er wellicht voldoende mogelijkheden om 'dit verlies' te compenseren.

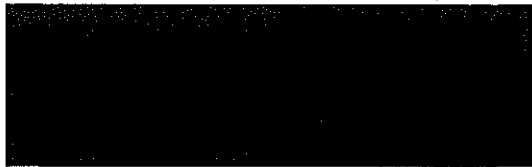
Ik verzoek u dit serieus te onderzoeken en wacht het resultaat daarvan graag af.

Graag verneem ik uw reactie op deze zienswijze en verwacht dat het bouwplan gewijzigd gaat worden.

Met vriendelijke groet

[Redacted signature]

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



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 Tjgerblauwje 1, 1, 11 t/m 14, 21 t/m 24, 31 t/m 34, 41 t/m44, 51 t/m 54, 61 t/m64, 71 en 72 in Wolvega, bekend onder dossiernummer OV-2022-5923.

Gachte 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 Tjgerblauwje 1, 1, 11 t/m 14, 21 t/m 24, 31 t/m 34, 41 t/m44, 51 t/m 54, 61 t/m64, 71 en 72 in Wolvega, dat het college van B&W bekend heeft gemaakt op 28 februari 2023 op www.thodewijk.nl en in de huis-aan-huis-krant in de gemeente de Stellingwerf, op www.thodewijk.nl

Hierbij onze zienswijzen:

Verbroken belofte

U heeft besloten om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan. Er is door 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. De peilhoogte zou duidelijker op tekening moeten. Er is door omwonenden onzekerheid veel moeite gedaan, van inspreken bij de gemeenteraadsvergaderingen tot een petitie aan toe, jarenlang is befoerd dat er overleg zou plaatsvinden. In de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen is dit ook vastgelegd. Dit heeft niet plaatsgevonden en de belofte is verbroken. Ons inziens is hier sprake van onbehoorlijk bestuur. Het is dan ook onvoorstelbaar dat er 80 centimeter hoger wordt toegestaan, terwijl u wist van de weersland van omwonenden wat betreft de hoogte.

10%-regeling

De toegepaste binnenplannen 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 regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentie 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 naar te zetten. Door er een verdieping missen uit te halen ben je er al. De afwijking is onterecht toegepast. Er is niet aangetoond dat een verdieping minder niet haalbaar zou zijn.

Ruimtelijke- en belangenafweging

Er hoort een goede ruimtelijke- en belangenafweging plaats te vinden. Dit is onvoldoende gemotiveerd in het concept besluit. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan onderstaande punten, dat doe het ons 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 onze achtertuin kunnen wij de woontoren straks zelfs zien. 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;

Onze woonsituatie verslechterd door de komst van deze toren. De bovenste bewoners kunnen bij ons in de achtertuin kijken, daardoor zullen wij minder vrijheid ervaren in onze eigen achtertuin een verlies hebben van privacy. Wij kijken straks niet meer naar een volledig mooie blauwe lucht, maar naar een enorme toren, die nog eens 80 centimeter hoger wordt door de toepassing van deze afwijking. Aan onze zijde hadden wat ons betreft geen balkons gheoeven, dat hebben de twee woontorens van het Dambordje ook niet, dan hadden we geen inkijk in onze tuin.

c. de milieusituatie;

Op het dak komen 27 warmtepompen, die 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. Graag zien wij een milieudadvies 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.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wij kunnen onze tuin niet meer zo vrij gebruiken, omdat er ramen en balkons zijn geplaatst aan onze kant. De bewoners kijken bij ons in de tuin.

Vergeten 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. Er is 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. Ons 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. Wij zien graag een herziening van het welstandsadvies, waarbij wordt gevraagd om een ander herinrichtingsplan en 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. Dit is dus niet gebeurd. Het Beeldkwaliteitsplan 2018 of 2021 is sowieso van toepassing op een deel van de erfinrichting, zoals op de plankaart op [www.wolvegaplannen.nl](#) is te zien, 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. Dit zijn ook punten waarbij wij in deze zienswijze voor op komen.

Warmtepompen

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 [REDACTED] 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 op eigen erf plaats te vinden. Dit lijkt 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 elders willen wij 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.

Het bouwplan voldoet 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.

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 in strijd met het Beeldkwaliteitsplan en mag ons inziens er zo niet ingelegd worden.

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 weten wij niet of de rapporten correct zijn en akkoord zijn bevonden.

Bezoning

Bij de stukken missen wij een zonnestudie. Wij zijn bang dat wij 's ochtends door de woontoren verlies van bezonning hebben in onze achtertuin en woning en hierdoor ons woon- en leefklimaat wordt aangetast. De bruikbaarheid van onze tuin mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat dit doet voor ons wel in de ochtend en hebben wij geen zon op ons terras.

Plan van aanpak

Er ontbreekt een 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 geweidgerd moeten worden.

Slopen

Wordt genoemd lijkt mij niet aan de orde.

Wet Natuurbescherming

Wij hebben twijfels of er wordt voldaan de Wet Natuurbescherming. We grenzen aan natuurgebieden en hebben beschermde soorten in het gebied door de bouwen 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.

Brandveiligheid

Ik mis een beoordeling van de brandweer over de terreininrichting. In de laatste welstandsvergadering is toegezegd dat de brandweer de draaicirkels zou beoordelen.

Procedureverloop is niet opgenomen in de vergunning

De vergunning is aangevraagd op 30 november 2022. 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

Wij zijn tijdens de bouw bang voor verzakking en scheuren in onze woning. Wij zouden het wenselijk vinden dat dit gemonitord moet worden tijdens de bouw en indien hier sprake van is gestopt wordt met de bouw en eventuele schade en herstelkosten worden vergoed.

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

Wij hadden 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? Wij staan er alsnog ervoor open om hier met de gemeente over in gesprek te gaan. Dan is het tekort aan parkeerplaatsen ook opgelost en verliezen wij geen privacy in de achtertuin.

Conclusie

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande,

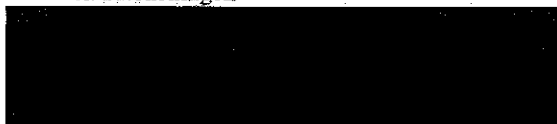
- de vergunning niet te verlenen, omdat er niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan, de binnenplanse afwijking mag alleen bij hoge uitzondering en aan de parkeernormen. Daarnaast wordt niet aan het Bouwbesluit voldaan voor wat betreft het bouwveiligheidsplan/plan van aanpak en de brandwerendheid. Rapporten 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.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en verzoek u om ons een ontvangstbevestiging van deze zienswijze te sturen.

Hoogachtend,



Handtekeningen



Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westellingwerf
Postbus 60
8470 AB Wolvega

Wolvega, 13-03-2023

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning voor de 27 appartementen op het adres van het Tijgerblauwtje met kenmerk OV-2022-5923

Geacht college,

Hierbij wil ik graag mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer OV-2022-5923 voor het bouwen van 27 appartementen op perceel Tijgerblauwtje te Wolvega.

In de stukken van de omgevingsvergunning aanvraag staat vermeld dat er 27 losse warmtepompen op het dak komen te staan. Gezien 27 losse warmtepompen voor veel meer geluidsoverlast zorgen dan één grote warmtepomp installatie, zien we graag dat hier nader naar gekeken wordt alvorens de vergunning verleend wordt. Dit om geluidsoverlast bij ons als buurtbewoners zoveel mogelijk te beperken.

In de stukken van de omgevingsvergunning aanvraag staat ook vermeld dat de parkeervakken op half verharding zullen komen. Terugkomend op bovenstaand punt van geluidsoverlast, gaat dit ook voor meer geluidsoverlast zorgen dan dat het verharde parkeervakken zijn. Graag zien we ook dat hier nader naar gekeken wordt, zodat wij als buurtbewoners hier zo min mogelijk geluidsoverlast van hebben en niet steeds het grind horen knarsen als auto's in en uit de parkeervakken rijden.

In de stukken van de omgevingsvergunning zien we geen beschrijving over de buitenverlichting. Graag horen wij wat hiervoor de plannen zijn in verband met eventuele felle verlichting rondom het gebouw.

In de stukken van de omgevingsvergunning zien we vermeld staat dat er getoetst wordt aan het bestemmingsplan Wolvega – Lindewijk (vastgesteld op 6 juni 2011) met daarin de bestemming 'Wonen – Woongebouw'. In deze bestemmingsregels staat ten opzichte van de rest van de woningen in de wijk, maar zeer weinig eisen voor een flat van 25 meter. Wij komen hier maar 5 eisen tegen, terwijl als je bijvoorbeeld bij wonen-3 kijkt hier heel veel eisen staan vermeld. Het lijkt ons dat er ook veel meer eisen moeten zijn voor hoogbouw in een woonwijk waar nagenoeg uitsluitend laagbouw voorkomt.

In het beeldkwaliteitsplan van september 2018 staat vermeld dat 'de gemeenteraad heeft besloten in de vergadering van 24 september 2018 het bestemmingsplan deelgebied 1 vast te stellen en dat de inhoudelijke keuzes voor woonsfeer 4 in een later stadium gemaakt worden. Voorafgaand aan dit besluit betreft het gemeentebestuur de omwonenden'. Op basis van deze tekst en de brief (de brief is gedateerd op 1 november 2018), die wij hebben ontvangen als omwonende n.a.v. de vergadering op 24 september 2018, waarin vermeld staat dat er met ons in gesprek wordt gegaan zodra er verder ontwikkeld wordt, krijgen wij de indruk dat we goed begrepen waren en de gemeente met ons in gesprek ging en we gezamenlijk naar mogelijkheden gingen kijken voor de woontoren. Hierbij dachten wij ook dat er nog mogelijkheden waren in de hoogte, omdat het voorstel vanuit de gemeente 14 meter was. Buurtbewoners hebben meerdere keren contact gezocht met de gemeente, maar kregen steeds te horen dat het nog niet op de agenda stond en er geen ontwikkelingen gaande waren. Totdat we een brief kregen voor een uitnodiging om een presentatie bij te wonen van een woontoren van 25 meter die al helemaal ontworpen en ingericht was. Hier zijn we als buurtbewoners zeer van geschrokken en hebben de gemeente meteen geschreven met brieven en contact mee opgenomen. Tot nu toe meerdere pogingen gedaan om in een goed gesprek te komen, maar helaas liep dit steeds op teleurstelling uit. In het beeldkwaliteitsplan september 2018 wat gewijzigd is vastgesteld op 28 juni 2021 staat dezelfde tekst nog steeds vermeld.

In de toelichting (zie de foto onderaan de brief) bij 'woonsfeer 4 - woontoren' bij het punt 'omgeving' staat vermeld dat de privacy en zonlicht voor de omwonende zoveel mogelijk behouden willen worden. Op basis van deze tekst zijn wij er nog steeds vanuit gegaan dat er mogelijkheden waren om de hoogte aan te passen, zodat we meer zonlicht houden en minder schaduw, maar ook meer privacy, omdat het gebouw dan lager wordt en we minder inkijk hebben in onze woning. Mede door al het glas waar het pand uit bestaat gericht op onze woning.

We zouden jullie mede op basis daarvan willen vragen om te kijken of er mogelijkheden zijn om de onderste verdieping, waar de opslagruimten in komen, onder de grond te bouwen, zodat het gehele pand minder hoog wordt. En voor onze privacy en schaduw die wij in de ochtend door de woontoren krijgen naar mogelijkheden om er daarnaast nog een verdieping tussen uit te halen. De woontoren gaat ook een groot deel van de dag zorgen voor schaduw in het park wat op dit moment aangelegd wordt, en dat is ook erg nadelig voor de groei van de beplanting en bomen. Als de woontoren verlaagd wordt, zal dit ook aanzienlijk verbeteren.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen op basis van de huidige vergunningsaanvraag, maar eerst bovenstaande zienswijze te beoordelen en mee te nemen in het besluit.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



5.3 Woonstreek 4 - Woontoren (Tijgerblauwtje)

Aanpak

- Bijzondere

Hoofdoelgebouw

- Onder architectuur kan één woonstreek tot 25 meter hoogte worden ontwikkeld
- De architect heeft twee eigen ontwerpstadia
- De woontoren zal vanwege de overige bebouwing van het gebied zijn en daarmee vaak het beste beeld zijn dat mensen van de Lindewijk zullen zien. Het gebouw zou de karakteristiek van de Lindewijk kunnen weerspiegelen, of op zichzelf een krachtige eigen identiteit kunnen hebben. Het moet smaal liggen en daardoor het herkenningssymbool van de wijk en daarmee ook van Wolvega
- Bij het ontwerp moet de architect wel goed rekening houden met omliggende woonbebouwing en met de sfeer van Lindewijk in zijn geheel

Omgeving

- Privacy en zonlicht willen we voor de omwonenden zoveel mogelijk behouden.
- Parkeren dient zoveel mogelijk van het zicht te worden onttrokken. Zo nodig worden parkeerplaatsen gerealiseerd die verdeept worden aangelegd en door hagen en/of taluds worden onttrokken



Aan college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB Wolvega

Wolvega, 13-03-2022

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning voor het appartementencomplex aan het Tijgerblauwtje.

Geachte burgemeester en wethouders,

Via deze brief willen wij graag onze zienswijze over de concept aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan het Tijgerblauwtje met u delen.

Allereerst hebben wij in 2018 een brief gekregen waarin staat "...de bedoeling is om over eventuele aanpassingen op het gebied van de woontoren later alsnog een nieuw besluit te nemen. Op welke wijze dit kan, willen wij graag nog met u als omwonende overleggen...."

Dit overleggen is tot op de dag van vandaag niet gebeurd. In de periode van 2018 tot maart 2022 is er door verschillende personen uit de buurt om de zoveel tijd navraag gedaan bij de desbetreffende personen van de gemeente. Steeds werd hier stevast op geantwoord dat er nog niks bekend was. Wat niet blijkt te kloppen, want ineens was daar de uitnodiging in maart 2022 waarbij alles al vast bleek te liggen en de mogelijkheid tot overleg ons ontnomen is. Naar onze mening valt dit onder onbehoorlijk bestuur.

Bouwhoogte

In het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 25 meter. Hier mag 10% vanaf worden geweken, mits goed onderbouwd. Daar is deze vergunningsaanvraag voor, aangezien de bouwhoogte wordt overschreden.

De schaduwwerking van het gebouw is al enorm. Met deze extra verhoging wordt het nog meer. Dit vinden wij zeker niet wenselijk en schaadt ons woongenot. Tevens geeft het ook extra schaduwvorming voor de zonnepanelen.

De bouwhoogte was bekend voor de ontwerpfase en aangezien de gevoeligheid van dit onderwerp, had hier gewoon rekening mee gehouden moeten worden.

Welstand

De welstandscommissie gaat uit in hun beoordelingen van het beeldkwaliteitsplan uit 2011. Hierin zijn geen criteria waaraan getoetst kan worden. Het antwoord van meneer [REDACTED] hierop was dat gezien zijn expertise en die van zijn collega's (hus en hiem) wij er vanuit konden gaan dat zij daar een goede invulling aan hadden gegeven. Dit is natuurlijk wel erg vrijblijvend en niet te manier waarop het hoort te gaan.

Echter is er ook een beeldkwaliteitsplan uit 2018. Dit is dus vreemd en lijkt niet te kloppen dat het beeldkwaliteitsplan uit 2011 fungerend is. Naar onze mening zou het beeldkwaliteitsplan van 2018 fungerend moeten zijn.

Tevens werd er tijdens de twee vergaderingen van de welstandscommissie die ik heb bijgewoond (14-12-2022 en 08-02-2023) voornamelijk het woord gevoerd door de heer [REDACTED]. Dit is echter de stedenbouwkundige en voorzitter van het kwaliteitsteam Lindewijk van de gemeente. De inbreng van beide heren van de welstandscommissie was gering. Dit zou toch andersom moeten zijn aangezien de welstandscommissie de beoordeling geeft?

Tijdens de vergadering op 8 februari 2023 werd door mevrouw [REDACTED] (buurtbewoner) de vraag gesteld over de plaatsing van de woontoren. Haar vraag was: "Meestal wordt hoogbouw aan de noordzijde en rand van een wijk geplaatst." "Waarom is daar hier niet voor gekozen?" Meneer [REDACTED] gaf hierop als antwoord dat het zijns inziens als stedenbouwkundige inderdaad niet gebruikelijk is om zo'n hoog gebouw op deze locatie te realiseren. Waarom het hier wel is gebeurd, kon hij dan ook alleen beantwoorden met: "Soms bedenken ze iets anders."

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan van 2018 staat dat er zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met privacy en zonlicht. Nu is aan dit plan niet getoetst. Er vanuit gaande dat de plan uit 2018 wel degelijk geldend is, zien wij graag hoe daar alsnog rekening mee gehouden gaat worden.

Qua privacy zijn nu de balkons rondom geplaatst. Dit zorgt voor veel inkijk in tuinen en woningen met name aan de kant van Aurelia en Dagpauwoog.

Qua schaduwvorming is er nu geen rekening gehouden, want er is getoetst aan 2011. Dus hoe wordt dat nu wel meegenomen en wat zijn hiervoor fungerende regels?

Parkeernorm

Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 auto per woning. Op grond waarvan blijkt deze parkeernorm? Voor zover ons bekend, geldt er vanuit het bestemmingsplan van 2011 een parkeernorm van 2 parkeerplekken per woning. In het huidige ontwerp betekent dit dat er niet genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit lijkt ons niet juist.

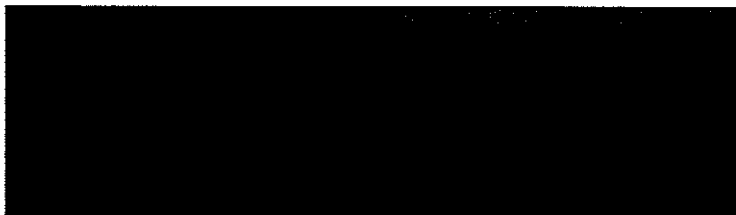
Geluidsoverlast

Op het dak worden volgens het ontwerp 27 warmtepompen geplaatst. Hoe zit dit met de geluidsoverlast?

Op grond van bovenstaande aangegeven argumenten willen wij vragen om de omgevingsvergunning niet af te geven.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



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



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 verandert 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 verslechtert 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 hoeven, dat hebben de twee woontorens van het Dambordje ook niet, dan had ik minder inkijk 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 milieuveld 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 nieuw(er) 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 [REDACTED] 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.

Bezinning

Bij de stukken mis ik een zonnestudie. Ik zal door de woontoren verlies van bezinning 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 bezinning 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,



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



Wolvega, 14 maart 2023

Onderwerp: Zienswijze op de concept 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 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 onze zienswijzen:

Bestemmingsplan

Wij hebben inmiddels diverse zienswijzen en brieven gedeeld met de gemeente, over de gang van zaken met betrekking tot het Tijgerblauwtje. De implicaties vanuit de zienswijze die door ons zijn ingediend rondom 2018 waren duidelijke en hierop is door de gemeenteraad een duidelijk besluit genomen. Voor verdere uiteenzetting van deze argumenten en bijbehorende stukken verwijs ik graag naar de ingezonden brief van zondag 9 oktober 2022 die is ingezonden bij de gemeenteraad. Hierbij is ook gebruik gemaakt van het spreekrecht op 10 Oktober j.l. De brief is nog een reactie op toegezegd, deze is nog steeds niet ontvangen.

Er is omwonenden jarenlang toegezegd dat er in de toekomst, in overleg met hun, nogmaals gekeken wordt naar een definitieve invulling van de locatie en dat uiteindelijk middels een besluit van de gemeenteraad bekrachtigd moet worden. Dit is in geen geval gedaan en hierbij verrast het ons enorm dat er blijkbaar wel is doorgedaan met de ontwikkeling.

Citaat van de gedane toezegging d.d. 1 november 2018:

“De bedoeling van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is om over eventuele aanpassingen op het gebied van de woontoren later alsnog een nieuw besluit te nemen. Op welke wijze dit kan, willen wij graag nog met u als omwonende overleggen. Hierover zullen wij contact met u opnemen, zodra wij aan die ontwikkeling toe zijn. Dit kan op korte termijn zijn, maar het kan ook zijn dat dit nog jaren duurt.”

Jarenlang is ons beloofd dat hierover overleg met ons zou plaatsvinden. In de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen is dit ook letterlijk vastgesteld. 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. Ons inziens is hier sprake van onbehoorlijk bestuur. Het is dan ook onvoorstelbaar dat er 80 centimeter hoger wordt toegestaan. 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 zien wij graag anders op tekening, zodat wij weten welke hoogte het maximaal wordt.

Deze 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 ons 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 een dissonant in de wijk. In onze achtertuin kijken we straks tegen een enorme toren aan. De 80 centimeter er nog eens bovenop. Dit zal ook leiden door extra afbreuk aan leefkwaliteit door schaduwwerking, mede door de extra verhoging.

b. de woonsituatie;

Onze woonsituatie verslechterd door de komst van deze toren. Alle bewoners kunnen bij ons in de tuin kijken, daardoor zullen wij minder vrijheid ervaren in onze eigen achtertuin. Wij kijken 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 onze zijde

hadden wat ons betreft geen balkons gehoeven, dat hebben de twee woontorens van het Dambordje ook niet, zo hadden we minder inktijk in onze tuin.

c. de milieusituatie;

Als het avond is zullen de bewoners lichten aan hebben dit schittert bij ons in de ramen. Op het dak komen 27 warmtepompen, die 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. Graag zien wij een milieuvadvis van de Omgevingsdienst hierover, deze zit niet bij de concept vergunning.

d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wij kunnen onze 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. Onze zonnepanelen zullen op bepaalde tijdstippen in de schaduw komen te liggen, dit geeft ons verlies van rendement.

10.2. Bouwregels

10.2.1. Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een woongebouw mag uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogte;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' dienen hoofdgebouwen van een kap te worden voorzien met een dakhelling tussen de 40° en 50°.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1. nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate

ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer;

2. De in sub 1. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan;
3. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
4. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
5. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of verkeersveiligheid.

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 moet worden opgelost door 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. Ons inziens had de commissie hier het belang van de omwonenden kunnen meewegen in de interpretatie van het

Beeldkwaliteitsplan. Wij zien 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. Wij zien graag een herziening van het 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 weer 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.

4.2 Richtlijnen voor de inrichting van het groen

Uitgangspunten

In het gehele gebied wordt uitgegaan van een duurzame en kwalitatieve invulling van het groen.

Dit betekent het volgende:

- ☒ de toepassing van soorten die passen bij de aanwezige grondslag;*
- ☒ de toepassing van sortiment waarmee de gemeente goede ervaringen heeft;*
- ☒ het toepassen van duurzaam sortiment;*
- ☒ de toepassing van een sortiment waarbij rekening wordt gehouden met takbreukgevoeligheid (zoals acacia en (enkele) esdoornsoorten), allergiegevoelige soorten (berk, els, hazelaar en wilg), windworpgevoelige soorten (zoals lijsterbes en meidoorn) en ziektegevoelige soorten (zoals iep, meidoorn en wilg);*
- ☒ bij sortimentskeuze zo mogelijk ook waard- en nectarplanten toepassen;*
- ☒ het bieden van goede onder- en bovengrondse omstandigheden voor het groen;*
- ☒ het afstemmen van sortiment op aanwezige maatvoeringen zodanig dat de beplanting tot zijn recht komt en onderhouden kan worden.*

Concreet betekent dit dat er een aantal minimale maten zijn waar beplantingen of beplantingsvakken

aan moeten voldoen:

- ☒ daar waar gazon met bomen wordt toegepast, dient minimaal 2 meter vanaf de straatkant en andere fysieke grenzen te worden aangehouden;*
- ☒ plantvakken voor hagen dienen een minimale breedte te hebben van 1,5 meter;*
- ☒ gazon met bomen dient een minimale breedte te hebben van 5 meter;*
- ☒ overige beplantingsvakken dienen een minimale breedte te hebben van 3 meter;*
- ☒ voor bomen gelden plantafstanden van 6 tot 12 meter afhankelijk van soort en standplaats.*

Beplantingsstructuur

Op figuur 5 zijn indicatief de locaties van het groen aangegeven.

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.

In de raadsvergadering van 28 juni 2021 heeft uw gemeenteraad het gewijzigde beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 1 d.d. 28 juni (nr 0098318066) vastgesteld.

Dit is dus het vigerende beleid waaraan getoetst had moeten worden voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Op pagina 41 van dit vigerende beeldkwaliteitsplan vind u onderstaande 'criteria' en afbeelding welke van toepassing is voor de locatie Tijgerblauwtje.

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.



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.

Terreinrichting

Wij zijn bang dat we straks continu koplampen in onze tuin en ramen hebben schijnen van de auto's, dit wordt onvoldoende gewaarborgd. De eis van een talud in het BKP had dit kunnen voorkomen. Dit is ook toegepast bij het Dambordje. Ons inziens is er dan ook geen correct welstandsadvies afgegeven. Andere eis had wintergroen beplanting kunnen zijn met een voorwaarde deze in stand te houden tot een minimale hoogte van 1 meter.

Halfverharding

Er is aangegeven dat er halfverharding, grind in komt dit geeft ons als omwonende geluidsoverlast. De hele dag door knisperende geluiden. Zijn er wel duidelijke lijnen, waarin grootte parkeervakken zichtbaar zijn. Als men ruimer gaat parkeren ontstaat er elders parkeerdruk.

Verzoek graag verdiept aanleggen net als bij dambordje, zodat de koplampen niet bij ons in de tuin schijnen.

Warmtepompen op het dak.

Tijdens de welstandszitting van 14 december 2022 heeft de architect aangegeven dat er 27 afzonderlijke warmtepompen geplaatst gaan worden op een verlaagde vloer tussen de twee kappen van het gebouw in. Warmtepompen hebben een veel kleiner volume en hebben veel minder visuele impact op de omgeving dan één hele grote installatie. Het plaatsen van 27 warmtepompen bij elkaar kan geluidhinder geven in de woonomgeving omdat het geluid gaat resoneren en er een tonale geluidhinder ontstaat. Niet alleen tot de dichtstbijzijnde perceelgrenzen/woningen zoals in de berekening is opgenomen maar ver daarbuiten, mede doordat de Lindewijk een zeer waterrijke buurt is en geluid via het water ver reikt. Klopt het in de berekening gehanteerde bodemfactor wel. Het akoestisch onderzoek gaat niet in op de juiste installatie wijze van de warmtepompen en voorschriften die daar bij horen. Want daar gaat het vaak fout. Is bijlage 'B-38 22210282r03­_ 221104 Geluid Tijgerblauwtje Wolvega.pdf' wel een actuele bijlage?

Er is dus een grote zorg dat er geluidhinder gaat ontstaan.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is veel te weinig

Er komen grastegels tegenover in de berm onder de bomen. Hierbij is het aantal niet aangegeven. Hierdoor ontstaat verdichting van de grond dit is niet goed voor de bomen.

Tevens levert het een verkeers onveilige situatie op om in een bocht in en uit te rijden.

Gezien de geringe mogelijkheid van het aantal parkeerplaats en te kort hieraan.

Willen wij pleitten voor minder appartementen om de parkeernorm te kunnen behalen.

Doordat er dan minder appartementen kunnen komen, hoeft de toren ook niet zo hoog en hebben wij meer

Adviezen

In de vergunning wordt aangegeven dat wordt voldaan aan.

In de bijlagen ontbreken goedgekeurde adviezen van de brandweer, Provincie, Omgevingsdienst. Hiermee weten wij niet of de rapporten akkoord zijn.

Bezinning

Bij de stukken mis ik een zonnestudie. Wij zullen door de woontoren verlies van bezinning hebben in onze tuin. Dit vinden wij verschrikkelijk jammer. Ook voor onze zonnepanelen is dit een rendements verlies. Met nog eens 80 centimeter er boven op komt deze straal van bezinning nog eens 3 x zover en zullen wij nog meer zon in de tuin en woning missen en verlies van opbrengst van onze zonnepanelen. Zware TNO normen

Overlast tijdens de bouw

Wij willen graag dat er tijdens de bouw bij ons scheurimeters worden geplaatst. Als er bij ons scheuren ontstaan willen wij dat er gestopt wordt met de bouw van de toren en bij ons de schade hersteld wordt.

Ons verzoek is om voor 7 uur 's ochtends niet te beginnen op de bouwplaats om geluidsoverlast te voorkomen. Ook in het weekend willen wij geen geluidsoverlast ervaren. Wij zien graag gedragsvoorschriften opgenomen in zowel de vergunning als het bouwveiligheidsplan.

Bouwveiligheidsplan

Er ontbreekt een goed bouwveiligheidsplan. Omdat er vele kleine kinderen in de wijk wonen willen wij dat het complete terrein goed wordt afgescheiden met bouwhekken.

Waar komen de kranen etc. te staan. Wij willen graag ons vrije uitzicht behouden in de bouwfase. En geen geluidsoverlast ervaren van radio's etc.

Wij denken dat er een onveilige situatie kan ontstaan tijdens de bouw en willen niet dat de kinderen in onze wijk verongelukken. In de vergunning wordt aangegeven dat dit 1 week voor de bouw nog mag worden ingediend. Dit kan niet als voorwaarde gesteld worden, maar moet voor vergunningverlening goedgekeurd worden.

Concluderend

Tot dusver heeft de gemeente zich aan geen enkele afspraak gehouden die toegezegd is, en lijkt het belang van het verkopen van gronden en commerciële overwegingen in het belang van de projectontwikkelaar voorop te staan. Naast het onbehoorlijke bestuur, wat de gemeente ernstig verwijtbaar is, is ook het belang van de burger met deze invulling niet gediend.

De gemeente heeft zelf het voorstel gedaan om te gaan naar een bouwhoogte van 14 meter, gelijk aan het dambordje. Hiervoor pleiten wij nog steeds, hierover is tot op heden nog steeds niet in overleg getreden. Dit is kwalijk.

Ik ga er vanuit dat onze zienswijzen meegenomen worden en dat de absurde bouwhoogte aangepast wordt.

In afwachting op uw reactie.



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



Wolvega, 10 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/m44, 51 t/m 54, 61 t/m64, 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/m44, 51 t/m 54, 61 t/m64, 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 onze zienswijzen:

Bestemmingsplan

Wij zijn erg verontwaardigd dat er binnenplannen wordt afgeweken van het bestemmingsplan. 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. Wij willen hierbij nogmaals pleiten voor een constructief overleg tussen gemeente en omwonenden. 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. Ons 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 zien wij graag duidelijker op de tekening, zodat wij weten welke hoogte het maximaal wordt.

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 ons 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. In onze achtertuin kijken we 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;

Onze woonsituatie verslechterd door de komst van deze toren. Alle bewoners kunnen bij ons in de tuin kijken, daardoor zullen wij minder vrijheid ervaren in onze eigen achtertuin een verlies hebben van privacy. Wij kijken 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 onze zijde hadden wat ons betreft geen balkons hoeven, dat hebben de twee woontorens van het Dambordje ook niet, dan hadden we minder inkijk in onze tuin.

c. de milieusituatie;

Als het avond is zullen de bewoners lichten aan hebben dit schittert bij ons in de ramen. Op het dak komen 27 warmtepompen, die 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. Graag zien wij een 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.

Wij kunnen onze 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. Onze zonnepanelen zullen op bepaalde tijdstippen in de schaduw komen te liggen, dit geeft ons 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, wij zien graag dat dit opgevolgd wordt om overlast van koplampen van auto's in onze tuin en woning tegen te gaan.

Vergeten 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. Ons 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. Wij zien 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 omwonenden 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 [REDACTED] 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 elders willen wij 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 weten wij niet of de rapporten correct zijn en akkoord zijn bevonden.

Bezinning

Bij de stukken missen wij een zonnestudie. Wij zullen door de woontoren verlies van bezinning hebben in onze tuin. Dit vinden wij verschrikkelijk jammer. Ook voor onze zonnepanelen is dit een rendementsverlies. Met nog eens 80 centimeter er boven op komt deze straal van bezinning nog eens 3 x zover en zullen wij nog meer zon in de tuin en woning missen en verlies van opbrengst van onze 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 onze tuin mag niet onaanvaardbaar

afnemen. Dat dit doet voor ons wel in de ochtend en hebben wij geen zon op ons terras.

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

Wij hebben twijfels of er wordt voldaan de Wet Natuurbescherming. We grenzen aan natuurgebieden en hebben beschermde soorten in het gebied door de bouwen 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.

Brandveiligheid

Ik mis een beoordeling van de brandweer over de terreininrichting. In de laatste welstandsvergadering is toegezegd dat de brandweer de draaicirkels zou beoordelen. Dit is voor ons van belang als het gebouw in brand zou komen te staan, dan hebben wij belang dat dit tijdig geblust kan worden.

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

Wij zijn tijdens de bouw bang voor verzakking en scheuren in onze woning. Wij zouden het wenselijk vinden dat hier een voorwaarde opgenomen wordt, dat dit gemonitord moet worden tijdens de bouw en indien hier sprake van is gestopt wordt met de bouw.

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

Wij hadden 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? Wij staan 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.

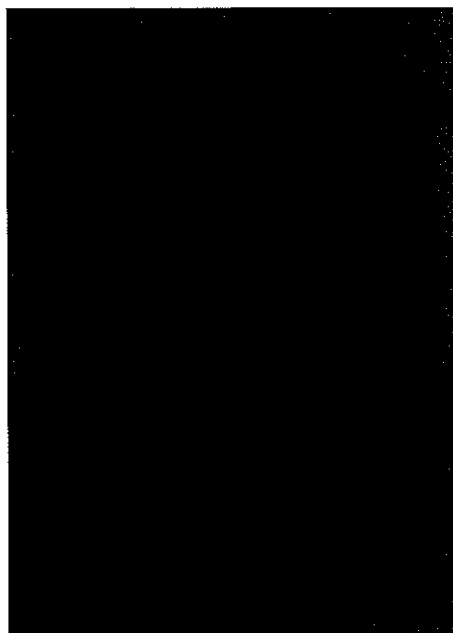
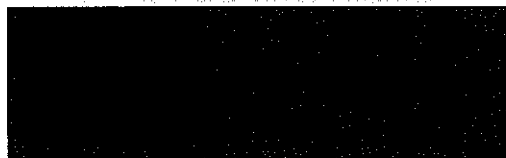
- eerst in gesprek te gaan met de omwonenden over het ontwerp, zoals in het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplannen is beloofd.

- 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,



Aan College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf

Postbus 60

8470 AB Wolvega

Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning appartementengebouw **Tijgerblauwtje**.

Geachte college,

Ondergetekende is een buurtbewoner en heeft de volgende zienswijze ten aanzien van het voorgenomen bouwplan:

1.

Ik ben van mening, evenals vele andere Wolvegaasters, dat een dergelijk hoge flat niet in Wolvega thuis hoort en zeker niet in de Lindewijk waarvan uw site het volgende aangeeft:

Héérlijk wonen in de Lindewijk

Je kavel Je woning Wonen voor starters en senioren Je appartement

Héérlijk wonen in de Lindewijk in Wolvega. Je bent er omringd door natuur en water en je ervaart: wonen, recreëren en werken gaan hier hand in hand. In de Lindewijk voel je je vrij. In de wijk vind je twee basisscholen en buitenschoolse opvang. Op de fiets is het een paar minuten naar NS-station en winkelcentrum. En met de auto ben je zó op de A32.

- In je droomhuis omringd door natuur en water.

Een dergelijk beeldbepalend gebouw correspondeert niet met hetgeen u zelf voor ogen heeft. Immers een dergelijk gebouw doet af aan het ervaren van natuur en water. Hoezo recreëren met een dergelijk gebouw in je achtertuin. Big brother is watching you. Het gaat in een groot deel van de wijk ten koste van de privacy. Daarnaast zou het de enige hoge woontoren in een dorp als Wolvega worden. Dit past niet in een plattelandsgemeente. Het belang van een dergelijk hoog gebouw in juist zo'n mooie natuurrijke wijk ontgaat mij alleszins. Waarom is deze zogeheten landmark nodig, een oriëntatiepunt ??? Het lijkt eerder op de toren van Babel.....?

Welke redenen heeft uw college nu om deze toren te bouwen ? Het is sowieso geen meerwaarde voor de Lindewijk; ik denk eerder het tegendeel. De Lindewijk aangrenzend aan het Fryske Gea zoals u vermeld; hierbij past geen 25,8 meter hoge toren. Mogelijk is het een prestige object ? Wolvega vanaf de A32 zichtbaar. Kijk Wolvega eens. Ook is u reeds een handtekeningactie aangeboden met gelijkgestemden tegen de toren. Op het financiële motief na kan ik geen enkele reden bedenken

waarom hier een dergelijk hoge flat moet komen. De burgers uit Wolvega zitten er echt niet op te wachten; doe maar gewoon. U bent een afspiegeling van deze gemeente en hoort derhalve niet uw plannen door te drammen.

Met andere woorden een reden voor de bouw van een dergelijk hoge flat lijkt mij er niet te zijn. Daarnaast past deze flat niet binnen het concept van de Lindewijk. Ik zou zeggen stop deze plannen en ga naar andere mogelijkheden kijken om dit stuk grond, binnen het Lindewijkconcept, te benutten.

2.

Graag wil ik ook mijn zienswijze uiten over het tot stand komen van deze plannen. Bij koop van onze woning hebben we gekeken naar de mogelijke bebouwing naast onze woning. Er zou mogelijk een flat komen. Ik kwam ondermeer tegen:

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.**

Gelukkig was de gemeente dus in overleg met de buurtbewoners en zouden eventuele plannen ook met hen besproken worden. Echter niets is minder waar. Vorig jaar werd er een dictaat van overheidswege uitgevaardigd en mocht de buurt de reeds vastgelegde plannen komen bekijken. Idd niets meer dan de plannen aanhoren en dat was het dan. Volgens u had de buurt een uitnodiging in de bus gehad maar niet op Dagpauwoog 56 e.a. Er wordt zeer onzorgvuldig met het belang van de burger omgegaan door het gemeentebestuur. Dit was ook mijn conclusie van het weinige inlevingsvermogen tijdens de raadsvergadering op de avond waarin de petitie werd aangeboden. VVD vroeg aan een geëmotioneerde bewoner hoe ze het dan wel had gewild; de buurt ging toch nergens mee akkoord !!! Nee dat klopt want ze kregen de kans niet !!!

De gemeente verkoopt eerst haar mooiste bouwkvavels en komt dan ineens met een dergelijke flat van notabene 25,8 meter. De huidige bewoners worden nu voor een voldongen feit gesteld en kunnen niet meer terug.

Ik verzoek u alsnog in overleg met de buurtbewoners te gaan. Op het Landkaartje kon dat ook; waarom hier niet / waarom nu niet ?

3.

Dan wil ik nog graag reageren op hetgeen de welstandscommissie met betrekking tot het geplande parkeerterrein en met name de westzijde (bewonerskant) aangeeft. Zij spreekt over een summiere - onuitgewerkte- beplanting bij dit parkeerterrein. Dit is enigzins te zacht uitgedrukt. Er staat bijna niets qua beplanting genoemd. Het zou in ieder geval fijn zijn dat het zicht op het parkeerterrein door dichte beplanting geheel wordt ontnomen. Graag wil ik dat u deze suggestie meeneemt.

Overigens kwam ik in eerdere plannen tegen dat er een voorkeur voor een ondergrondse parkeergarage bestond; eventueel verdiept. Dit gegeven kom ik later niet meer tegen. Ik begrijp niet waarom dat idee losgelaten is. Nu is het de bedoeling dat er een blinkende autozee komt van 36 parkeerplekken. Dit past geenszins in de groene Lindewijk.

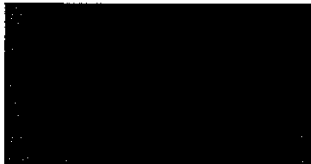
Uw eerdere voorkeur is ook de mijne dus vraag ik u om uw eerdere plannen alsnog op te willen pakken om zodoende tot een ondergrondse parkeergarage te komen. Een niet zichtbare parkeerplaats is tenslotte het meest landschappelijk ingepast.

Ook wil ik nog wijzen op de geluidsoverlast van een bovengrondsparkeerterrein. Het geluid van een parkeerterrein voor 36 auto's past niet in een natuurrijke wijk. Dit brengt zeker geluidsoverlast met zich mee. Ook daar zit de bewoner van de Lindewijk niet op te wachten en past niet binnen het idee van de Lindewijk.

Ik hoop mijn zienswijze voldoende duidelijk te hebben gemaakt en vertrouw er op dat u vorenstaande ter harte neemt en hiermee aan de slag gaat.

Wolvega, 10 maart 2023

Met vriendelijke groet,



College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB Wolvega



Wolvega, 13 maart 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning OV-2022-5923 Tijgerblauwtje Wolvega.

Geachte college,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor het appartementengebouw aan het Tijgerblauwtje.

1. Communicatie

De communicatie over de flat met de aanwonenden en de andere lindewijkbewoners is totaal afwezig. Er is geen overleg geweest met de direct aanwonenden over de nieuwe plannen wat echter wel beloofd was in 2018.

In plaats van overleg bracht de gemeente de reeds uitgewerkte plannen tijdens een informatieavond bij v/d Valk. Dit gaf boosheid bij veel aanwezigen, maar hier is niets mee gedaan. Er is een petitie met ruim 500 handtekeningen tegen de plannen van de flat aangeboden aan de burgemeester. Tevens zijn enkele insprekers aan het woord geweest over o.a. hun verlies van zonlicht en privacy. Ook hier is niets mee gedaan door de gemeente.

Er was toegezegd om in gesprek te gaan met de projectontwikkelaar over de hoogte van de flat. Dit blijkt echter terzijde geschoven; er heeft geen gesprek plaatsgevonden tussen wethouder en projectontwikkelaar.

Er is wel communicatie door gemeente met bewoners over inrichting van plantsoenen, parkjes en speelplekken. Onbegrijpelijk waarom juist bij zo'n groot project als deze flat dit niet gebeurt.

2. Hoogte van de flat

- a. **Niet passend:** De hoogte is niet passend in deze dorpse en weidse omgeving en al helemaal niet in deze groene, ruim opgezette Lindewijk. Een dergelijk hoog gebouw zou ook zeker op grotere afstand moeten staan van de achtertuinen van mensen en andere woningen. Dat zo iets is bedacht in het oorspronkelijke plan van de Lindewijk waarbij dit gebouw als eerste wordt gebouwd en de mensen dan besluiten daarnaast te gaan wonen is prima. Maar nu is alles rondom deze plaats ingericht, vol gebouwd en zijn we 12 jaar verder. Zou het dan niet logischer zijn om te kijken naar fraaiere oplossingen, waarbij de omwonenden minder worden benadeeld dan met dit plan ?
- b. **Privacy:** In de straal van 100 m rondom de flat staan nu minstens 32 woningen die direct in hun privacy geschaad zijn. Nieuwe bewoners op de bovenste verdiepingen hebben het zicht op minstens al deze 32 tuinen en in de woningen.
- c. **Afwijking bestemmingsplan:** De motivatie om direct af te wijken van het bestemmingsplan (extra hoogte boven de 25 meter) is niet gebruikelijk en niet voldoende onderbouwd.

3. Parkeerplaatsen en verkeer

- a. **Zichtbaarheid auto's en koplampen:** Doordat de parkeerplaatsen niet verdiept zijn, zijn alle auto's van grote afstand zichtbaar. Bovendien schijnen de autolampen tijdens de parkeerbewegingen rechtstreeks in de achtertuinen en woningen van vele omwonenden. De bomen / struiken zullen dit wel iets verhinderen, maar zorg dan ook dat dit groenblijvend is in de winter.
- b. **Lawaai van grind:** Op de parkeerplaatsen zelf ligt 'halfverharding'. Dit zal wel grind o.i.d. zijn, wat altijd lawaai maakt als de auto's er over heen rijden. Liever zouden we daar normale verharding zien wat geen lawaai maakt.
- c. **Te weinig parkeerplaatsen:** het parkeerterrein achter de flat biedt plaats aan 36 auto's. Volgens de norm moeten er 2 parkeerplaatsen zijn per appartement op eigen terrein. $27 \times 2 = 54$ parkeerplaatsen. Om dit op te lossen is er parkeerruimte ingetekend op openbaar terrein, wat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. De norm wordt niet gehaald en er wordt onterecht gebruik gemaakt van de openbare ruimte. Parkeren is nu al een probleem op het Heideblauwtje en op deze manier wordt het niet beter.
- d. **Veel verkeer op Aurelia:** Ter hoogte van Aurelia nr. 1 komt er nu al verkeer voorbij van 142 woningen. Met de flat er bij worden dit er 169. Is dat niet wat veel voor een straat in een woonwijk ?

4. Warmtepompen en energie

- a. **Geluidsoverlast:** 16dB op onze erf grens door de warmtepompen boven op de flat. Lijkt ons erg vervelend, want in de koude jaargetijden staan die continu aan. Wij zouden dan liever gaan voor 1 installatie in een omkasting. Lijkt ons dat dat energie- en kostentechnisch ook veel beter uit komt.
- b. **Energieneutraal ?** Volgens de omschrijving is de flat energieneutraal. Maar met slechts 4 zonnepanelen per appartement lijkt ons dat erg onwaarschijnlijk.

5. Zonwering

De welstandscommissie wil (terecht) voorkomen dat er op een gegeven moment een lappendeken aan zonwering aan de ZO kant gaat ontstaan doordat iedereen dit zelf laat installeren. De oplossing die hiervoor bedacht is: "in het VVE reglement wordt opgenomen dat zonwering niet mag worden aangebracht door de bewoners". Dit zou betekenen dat de warmtepompen ook zomers moeten draaien om het enigszins koel te kunnen houden met de zon vol op de ramen. Afgezien dat hiermee energieneutraal zeker niet gehaald gaat worden en de geluidsoverlast van de warmtepompen dan het gehele jaar aanwezig zal zijn, zullen de bewoners dit ook niet lang gaan volhouden. Er zal dan uiteindelijk toch gekozen worden voor zonwering (zij zijn tenslotte de VVE) en dan is de kans groot dat het dan toch een lappendeken wordt. Waarom niet gewoon (net als bij het dambordje) standaard zonwering direct meenemen? Eerst betekent dit een extra uitgave, maar die is er met een paar jaar weer uit. Bovendien zal dit gemeenschappelijk direct in de bouw meenemen voordeliger en kwalitatief beter zijn dan na een aantal jaren (met extra energiekosten) alsnog moeten betalen. Bovendien wordt hiermee zeker voorkomen dat er een lappendeken aan zonwering gaat ontstaan.

Graag vernemen wij uw reactie op deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



Onderwerp:

FW: Zienswijze Tijgerblauwtje, ter behandeling in de gemeenteraad

Van:

Verzonden: woensdag 15 maart 2023 20:38

Aan: Griffie Weststellingwerf

Onderwerp: Zienswijze Tijgerblauwtje, ter behandeling in de gemeenteraad

Goedenavond,

Middels de diverse media is bij ons ter ore gekomen dat de plannen voor de appartementen aan het Tijgerblauwtje als plannen zijn gepresenteerd.

Hierover zouden wij graag onze zienswijze inbrengen, welke wellicht meegenomen kan worden in de besluitvorming omtrent dit project.

Wij zijn woonachtig aan de Aurelia, in één van de hofjes, waarbij we uitzicht krijgen op deze immense woontoren. U kunt wellicht uit deze woorden al begrijpen wat dit met ons doet.

We begrijpen uiteraard dat er bepaalde plannen zijn welke gevolgd moeten worden om zoveel mogelijk woningen in de Lindewijk beschikbaar te stellen en te verkopen, echter kan dit naar onze mening ook op andere wijze.

Waarom hebben wij dan dermate veel bezwaren tegen de woontoren zoals deze nu is gepresenteerd?

1. De kavel waarop de woontoren gebouwd zal moeten worden is dermate klein dat wij ons met grote zorg afvragen of er voldoende ruimte voor is. Is er bijvoorbeeld nagedacht over het aantal auto's wat hier geparkeerd dient te worden? Indien de bewoners van deze woontoren bezoek gaan ontvangen, waar gaan deze bezoekers dan parkeren? Wij zijn bang dat deze bezoekers zullen gaan parkeren in de parkeervakken in de hofjes aan het Daggauwoog en de Aurelia.
2. Is er nagedacht over de bereikbaarheid van de woontoren? We merken aan de Aurelia dat onze straat steeds drukker wordt doordat er steeds meer woningen bij komen achterin de wijk. Er zijn op dit moment 2 toegangswegen waar volgens mij nog een weg bij zal komen, maar indien iedere bewoner 2 auto's heeft hebben we het over meer dan 50 auto's welke er naartoe zouden moeten en zoals in punt 1 omschreven geparkeerd moeten worden.
3. Schaduw, de woningen achter de woontoren hebben dermate veel schaduw van deze woontoren dat de opbrengst van zonnepanelen aanzienlijk zal verminderen. De woontoren is hoog en breed waardoor er een aanzienlijk schaduwvlak zal gaan ontstaan.
4. Bovenop de woontoren zullen diverse installaties geplaatst worden, hoe wordt er voor gezorgd dat hier geen overlast van komt? Gaan alle buurtbewoners deze installaties gedurende de zomerperiode wanneer iedereen graag buiten zou zitten horen?
5. Privacy, is er nagedacht over de privacy van de bewoners in de wijk? Of worden wij straks massaal bekeken in onze tuinen en woningen?

Al met al naar onze mening een aantal argumenten waardoor het woonplezier in de wijk niet zal verbeteren maar juist zal gaan afnemen. Dan spreken we nog niet eens over de woningwaarde welke naar alle waarschijnlijkheid zal gaan dalen zodra er een enorme woontoren in de achtertuin wordt gebouwd. Is er dan bijvoorbeeld ook nagedacht over de bepaling van de WOZ belasting? We hebben namelijk een forse toename in de WOZ waarde gezien, welke naar onze mening niet meer op deze manier aangeboden zou kunnen worden op basis van de verkochte woningen in het verleden, zodra deze toren is gebouwd.

In onze ogen is het een betere optie om de woontoren op de bestemming zoals deze is aangemerkt de helft kleiner te maken, zoals de 2 torens die reeds in de wijk zijn geplaatst. Indien er hier één van wordt geplaatst dan kan er wellicht een andere verder naar achteren worden geplaatst waar nu recent de opslag van grond en

zand wordt gedaan? Op die manier wordt er even goed woonruimte gegenereerd en wordt er rekening gehouden met de wensen van de bewoners.

Als laatste zouden wij nog een kanttekening willen maken bij de betrokkenheid van de omliggende woningen. Er is in een eerder stadium aangegeven dat de aanwonende bewoners betrokken zouden worden bij de invulling. Echter is er voor gekozen om een informatiebijeenkomst te organiseren bij Van der Valk waarbij de plannen zijn gepresenteerd. Dit is geen betrokkenheid, dit is informatie delen, welke in onze ogen wezenlijk verschillen van elkaar, hierbij heeft de gemeente zich dan ook niet aan de afspraken gehouden.

Wij vinden het jammer dat het project op deze wijze wordt opgepakt en krijgen aan alle kanten het gevoel dat er door de gemeente niet wordt meegedacht maar dat er wordt gevaren op de gedachte dat de weerstand wel zal afzakken. Om er met elkaar een leukere wijk van te maken is ook de hulp van de gemeente noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Onderwerp: FW: zienswijze bouw appartementengebouw Tijgerblauwtje (lindewijk Wolvega)

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 15 maart 2023 20:49

Aan: Griffie Weststellingwerf [REDACTED]

Onderwerp: Fwd: zienswijze bouw appartementengebouw Tijgerblauwtje (lindewijk Wolvega)

Goedenavond,

Onderstaande zienswijze 13 maart verstuurd naar info@weststellingwerf.nl.

Er was wat ruis op de lijn waar de zienswijze nu precies naar toe gestuurd moest worden...

Vandaar dat ik de mail nu ook nog naar dit mailadres heb verstuurd, **met het verzoek de zienwijze te behandelen in de gemeenteraad.**

Bij voorbaat dank,

[REDACTED]

----- Doorgestuurd bericht -----

Onderwerp:zienswijze bouw appartementengebouw Tijgerblauwtje (lindewijk Wolvega)

Datum:Mon, 13 Mar 2023 19:59:43 +0100

Van: [REDACTED]

Aan:info@weststellingwerf.nl

Geacht college,

Wij zijn met ons gezin in 2008 op de Aurelia [REDACTED] komen wonen.

Destijds waren we op de hoogte van het feit dat er in de toekomst schuin achter ons een appartementengebouw zou verrijzen.

Op basis van de toen beschikbare plannen, tekeningen en informatie vanuit de Gemeente en van de verkopend makelaar,

[REDACTED] vonden we dit geen bezwaar.

Er zou een relatief rank gebouw gerealiseerd gaan worden, maar de plannen veranderden echter meerdere malen....

In de periode van 2018 tot 2022 hierover (namens meerdere buurtbewoners) onze zorg uitgesproken richting Gemeente Weststellingwerf.

Diverse malen gemaïld en gesproken met projectleider [REDACTED] Beleidsmedewerker [REDACTED] en projectleider [REDACTED]

(en andere collega's die inmiddels niet meer werkzaam zijn op betreffende afdeling).

De teneur van de gesprekken en reacties was; maak je geen zorgen, we gaan in overleg met de direct aanwonenden en willen echt een gebouw realiseren, waar iedereen blij van wordt.

Vele malen gevraagd naar de stand van zaken, maar steeds het antwoord ;

"er is nog niets concreet", "we kunnen u nog niets melden", "u hoort van ons als er ontwikkelingen zijn", "ik beloof u dat we u tijdig informeren" etc.

Het enige wat we gehoord hebben is een schriftelijke uitnodiging om bij van der Valk de min of meer concrete plannen te aanschouwen.....

Ik heb hier werkelijk geen woorden voor.

U stelt ons nu in de gelegenheid een zienswijze in te dienen, u heeft dus nog steeds de gelegenheid om nu echt naar uw inwoners te luisteren.

Mijn grootste bezwaren tegen het gepresenteerde plan van de woontoren zijn :

- **Grote inbreuk op onze privacy, door maar liefst 7 grote balkons welke recht uitkijken op onze woning en tuin.**
- **door de enorme slagschaduw van het gebouw van ruim 25 meter hoogte, wordt het gedurende grote delen van de dag erg donker in de woning en tuin.**
- **de opbrengst van onze 16 zonnepanelen zal flink afnemen, door eerder genoemde slagschaduw.**
- **het grote gebouw doet afbreuk aan de kwaliteit en het woongenot van de woonwijk, het is totaal niet in verhouding met de rest van de bebouwing.**

Het zou u als college sieren alsnog te luisteren naar uw bewoners en zich niet alleen te richten op wat er volgens het bestemmingsplan allemaal mag en dat u volgens de wet netjes binnen de lijntjes kleurt....

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Weststellingwerf
Griffioenpark 1, Wolvega
Postbus 60, 8470 AB Wolvega

Wolvega, 9 maart 2023

Betreft: Zienswijze op de concept 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,

Hierbij wil ik nogmaals een zienswijze indienen op het ontwerp omgevingsvergunning appartementengebouw Tijgerblauwtje (eerste zienswijze 17 januari 2017). Hierbij refereer ik ook nog graag een keer aan de gezamenlijk ingediende brief van zondag 9 oktober 2022 namens de belanghebbenden werkgroep.

B & W hebben een ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen aan het Tijgerblauwtje in Wolvega ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Wat mij erg verbaasd is, dat er ondanks eerdere zienswijzen en oproepen van omwonenden en werkgroepen geen gehoor gegeven wordt aan de omwonenden.

Dat er een appartementengebouw komt is duidelijk en vanaf begin Lindewijk bekend in het bestemmingsplan. Ook de hoogte op zich was wel bekend, maar er was sprake van mogelijke verlaging. Ook de breedte stond vast, echter hier is in het nieuwe ontwerp totaal geen rekening mee gehouden.

Op 23 maart 2022 is een inspraakavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden. Echter dacht ik mee te mogen denken over een nieuw ontwerp, maar dat was totaal anders. Er wordt door meerdere bewoners ongenoegen geuit dat de gemeente ons niet hoort en niet betreft, echter werd er aangegeven: de flat komt toch wel, dus bezwaar heeft geen zin.

De getekende en overhandigde petitie en inspraak in de raadsvergadering namens verschillende omliggende bewoners heeft geen veranderingen gebracht aan de woontoren.

Daarom toch maar dit schrijven.

Op basis van de huidige ter inzage gelegde stukken en de presentatie op Funda, kom ik tot de volgende gevolgen:

- geluid
- schaduw
- parkeeroverlast
- privacy
- wegvallen zon op zonnepanelen

Dit laatste punt is met name in voor- en najaar van toepassing omdat de zon dan lager staat. Licht in de tuin, woning en op zonnepanelen zal wegvallen en zorgen voor een slechter klimaat.

Het continu branden van veiligheidslicht in een appartementengebouw zal ook zorgen dat de omgeving daar hinder van heeft en minder toegankelijk zal zijn voor de nachtdieren.

Er komt meer verkeer wat als geluidsoverlast ervaren zal worden, naast de al vele warmtepompen bij de nieuwe vrijstaande woningen die geluidshinder veroorzaken. Hier komen vermoedelijk 27 motoren op het dak te draaien en geven overlast. Ook het parkeren van bezoekers en dubbele auto's van eigenaren zullen vermoedelijk nog meer in de berm komen dan nu al het geval is.

Ik hoop dat de gemeente wil na- en meedenken over de hoogte en breedte van het gebouw op basis van bovengenoemde.

Deze argumenten geven genoeg stof tot hopelijk aanpassing van het ontwerp omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

██████████

██████████

██████████████████

██████████