gemeente Weststellingwerf

Zienswijzennota

Wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan Boijl Boschoordweg

Mei 2024

Inhoud

1 Inleiding
1.1 Status zienswijzennota
1.2 Procedure
1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

2 Zienswijzen: samenvatting en reactie
2.1 Zienswijze 1
2.2 Zienswijze 2

3 Conclusie

Bijlagen
1 Zienswijze 1
2 Zienswijze 2

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp wijzigingsplan “Boschoordweg Boijl” en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan. In dit document worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt een eindoordeel voorgesteld. U leest daar of de zienswijzen aanleiding vormen om het wijzigingsplan aan te passen.

1.2 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders stemde in met het ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Daarna lag het van dinsdag 19 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage op het gemeentehuis. Ook werd het op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag, kon iedereen zijn mening geven over het plan. Er werden 2 zienswijzen ingediend.

Als volgende stap neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over het vaststellen van het wijzigingsplan. Het college kan het wijzigingsplan vaststellen, gewijzigd vaststellen of niet vaststellen. Bij het besluit neemt het college kennis van de zienswijzen en van deze zienswijzennota met reacties en een conclusie. Het beeldkwaliteitsplan moet vastgesteld worden door de gemeenteraad. Indieners van de zienswijzen krijgen de zienswijzennota voor de behandeling in de raad toegestuurd. Indieners hebben de mogelijkheid om in te spreken bij de algemene raadscommissie of tijdens de raadsvergadering. Het is dan alleen mogelijk om in te spreken over het beeldkwaliteitsplan. Zodra het wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld, wordt dat bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht. Het vaststellingsbesluit kan door een ieder worden gelezen in het Gemeenteblad op overheid.nl en in De Westwijzer. Bij deze bekendmaking wordt vermeld hoe beroep kan worden ingediend tegen het plan. Het wijzigingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden tegelijkertijd ter inzage gelegd voor beroep.

Op een vastgesteld wijzigingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan treedt op zijn vroegst in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt zes weken en start nadat de vaststelling van het plan bekend is gemaakt.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijze en pro-forma zienswijze zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk beantwoord moeten worden. Daarover gaat deze nota.

Vanwege de AVG worden de zienswijzen anoniem gehouden, zonder vermelding van naam, adres en woonplaats.

2 Samenvatting zienswijzen en reactie

Algemene opmerking vooraf

In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt.
De realisatie van een nieuw woonplan van 12 woningen heeft onmiskenbaar (negatieve) gevolgen voor de directe omgeving en de zich daarbinnen bevindende functies. Zo ook in dit geval.
In artikel 3.5.2. van het bestemmingsplan Boijl is onder andere het volgende bepaald:

De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij de afweging van de belangen in het kader van goede ruimtelijke ordening, waaronder de waarborging van een goed woon- en leefklimaat, moet worden beoordeeld of het plan waarbij een bepaalde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, tot dermate negatieve gevolgen leidt, dat op basis daarvan moet worden geconcludeerd dat het plan geen doorgang kan vinden.

De vraag is dan telkens of de in de zienswijzen naar voren gebrachte bezwaren dermate zwaarwegend zijn dat op grond daarvan kan worden gesteld dat er onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de percelen van betrokkenen plaatsvindt.

NB: bovenstaande algemene opmerking heeft betekenis voor meerdere onderdelen uit de ingebrachte twee zienswijzen. Uit pragmatisch oogpunt zullen we deze niet telkens herhalen.

Zienswijze 1

Samenvatting 1.1
Met de komst van de nieuwe wijk zal er ongetwijfeld veel meer omgevingsgeluid komen. In het wijzigingsplan staat een verwachte 90 extra verkeersbewegingen per dag. Daarnaast zal een dagelijks huishouden hoorbaar zijn, zo ook leef- en feest geluiden in de tuinen, vooral zomers. Welke maatregelen worden getroffen om te zorgen dat voor ons de recreatie en rust gewaarborgd blijft? Een gedeelte van ons terras is op het westen gesitueerd. De beoogde woningen zullen ons de avondzon wegnemen en in het voor- en najaar ook het zonlicht vanaf de middag wanneer de zon lager op de hemel staat. Dit vinden wij onverkwikkelijk. Op ons park gaat het licht om 23u uit en genieten wij van de duisternis. Vanuit de nieuwe wijk zal wijkverlichting plus alle licht in en om de huizen ons overlast bezorgen.

Reactie
Ingaande op de zienswijze kan dan het volgende worden opgemerkt.

De 12 nieuwe woningen gaan zorgen voor meer omgevingsgeluiden. Het is logisch dat er leefgeluiden zijn rondom woningen. Het recreatiepark de Groene Zoom zorgt ook voor leefgeluiden. Het is niet nodig om hiervoor maatregelen te treffen. De realisatie van 12 woningen is in dit opzicht bijvoorbeeld niet vergelijkbaar met de oprichting van een bedrijfsterrein waarbij de geluidbelasting van de omgeving veel groter is. De woonbuurt wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van bomen en bosschage. Dit zorgt voor een groene afscheiding tussen de nieuwe woonbuurt en het recreatiepark. De 12 nieuwe woningen hebben ongeveer 90 vervoerbewegingen per weekdag tot gevolg. Een dergelijk lage verkeersintensiteit leidt niet tot een hoge mate van geluidhinder.

Het recreatiepark zelf is op dit moment al ingepast door middel van een houtsingel. Deze houtsingel zorgt voor het tegenhouden van het meeste zonlicht. De landschappelijke inpassing van de 12 nieuwe woningen komt op een afstand van circa 10 meter van de recreatiewoning van betrokkenen. Deze inpassing heeft daarom beperkte invloed op het zonlicht. Daarnaast is het beschikken over avond- of middagzon geen recht. In de nieuwe woonbuurt wordt gebruik gemaakt van duurzame openbare verlichting. De openbare verlichting verlicht alleen de openbare weg. De openbare verlichting komt op een afstand van circa 40 meter en wordt afgeschermd door de woningen en het groen. Daarom zal er weinig tot geen hinder worden ondervonden van de openbare verlichting.

Gelet op bovenvermelde overwegingen komen wij tot de conclusie dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel en/of de recreatiewoning niet onevenredig worden aangetast als gevolg van de realisatie van het woonplan.

Samenvatting 1.2
Wij vinden de toegangsweg in het huidge plan onaanvaardbaar. Er wordt gesproken over eenrichtingsverkeer voor de nieuwe wijk. Over deze smalle exitweg worden wij geacht tweerichtingsverkeer uit te voeren. Door het extra verkeer dat uit de wijk rijdt zal dat leiden tot gevaarlijke situaties. Ook hebben wij een mooie ruime parkeerplaats voor visite van ons park. Hoe voorkomen we dat deze parkeerplaats door de nieuwe wijk wordt gebruikt? Wij zijn ook bezorgd over het ontbreken van een nooduitgang van ons park. Hoe kunnen wij het park spoedig verlaten bij calamiteiten en welke garantie hebben wij dat hulpdiensten ons snel bereiken wanneer er maar een smalle toegangsweg is die ook door derden intensief wordt gebruikt?

Reactie
De toegang tot het recreatiepark is nu reeds een tweerichtingsweg, en dat blijft zo. Alleen de weg in de wijk zelf wordt eenrichtingsverkeer. Een toename van het risico op gevaarlijke situaties lijkt ons zeer onwaarschijnlijk. Bedacht moet worden dat de bewoners van de nieuwe woningen de toegangsweg tot het recreatiepark uitsluitend in de richting van de Boschoordweg zullen gebruiken. Dan gaat het om circa 45 verkeersbewegingen per etmaal oftewel - gemiddeld genomen - om 2 auto's per uur. Een dergelijk aantal moet qua gevaarzetting als verwaarloosbaar worden beschouwd.
Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe woonbuurt. De parkeerplaats van het recreatiepark wordt daarom niet door inwoners of bezoekers van de nieuwe woonbuurt gebruikt. Wanneer dit wel voorkomt dan kan het recreatiepark zelf besluiten om maatregelen op eigen terrein te nemen, bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van bebording of een slagboom. Het recreatiepark blijft voldoende bereikbaar ook bij calamiteiten. De wegen zijn in voldoende mate ingericht om extra verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen. Bovendien kan de weg in de nieuwe woonwijk ingeval van calamiteiten ook in omgekeerde richting worden gebruikt.

Samenvatting 1.3
De 12 nieuwe woningen mogen een nokhoogte tot 9 meter hebben. Er werd tijdens de informatieavonden met Duurzaam Boijl gesproken over nokhoogtes van ca. 7 meter. Dat zien wij ook niet terug in het ingediende plan. Ook zouden huizen qua ontwerp passen bij de bestaande bouw van De Doaken en De Groene Zoom. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesproken over schuurwoningen, rijtjesbouw en 2 onder een kappers tot 9 meter. Hoe strookt dat met het inpassen in de omgeving dat ons is beloofd is tijdens de informatiebijeenkomsten met Duurzaam Wonen? Wij verhuren regelmatig ons huisje en verwachten met de nieuwbouw dat ons vakantiehuis veel minder aantrekkelijk zal zijn als het ingeklemd ligt achter een woonwijk. Huurders moeten ook door deze nieuwe woonwijk rijden om ons huis te bereiken.

Reactie
Sinds 2010 ligt er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel om 12 woningen te bouwen. Het is dus al circa 14 jaar bekend dat de kans aanwezig is dat hier woningen gebouwd worden. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dan worden de regels van het moederplan, in dit geval bestemmingsplan Boijl, behorend bij dezelfde bestemming, van rechtswege toegepast, dus ook de bouwhoogte. Het wijzigingsplan gaat dus als het ware deel uit maken van het bestemmingsplan Boijl. In dit geval gaat het om de bestemming 'Woongebied'. In het bestemmingsplan Boijl zijn de bouwhoogtes vastgelegd en deze zijn voor de bestemming 'Woongebied' bepaald op 9 meter en 4 meter voor de bouwhoogte resprectievelijk de goothoogte. Dit brengt met zich mee dat deze hoogtes ook (automatisch) gelden voor onderhavige 12 woningen.
De nieuwe woningen passen bij de omgeving, dit staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt in afstemming met de welstandsommissie. De bouwaanvragen worden in een later stadium wederom beoordeeld door de welstandscommissie. De huurders van de recreatiewoningen maken gebruik van de eerder genoemde toegangsweg, deze toegangsweg blijft tweerichtingsverkeer. De huurders van recreatiewoningen zullen daarom niet door de nieuw woonbuurt te rijden, maar erlangs. Niet valt in te zien in hoeverre dit tot belemmeringen leidt voor de potentiële huurders van de recreatiewoning van betrokkenen.

Samenvatting 1.4

Door de komst van deze nieuwe wijk met een veranderde omgeving waarin het vakantiepark een verlengde wordt van de woonwijk, verwachten we een waardedaling van ons huis. Hoe wordt deze financiele nadeligheid gecompenseerd? Ook is er sprake van inkomstenderving, hoe wordt dit gecompenseerd? Daarnaast zullen we extra financiele schade ondervinden tijdens de bouw met alle bouwlawaai en zwaar verkeer. Hoe wordt dit financieel opgevangen?

Reactie
Zoals in de reactie onder punt 1.3 aangegeven, is het reeds 14 jaar bekend dat de bestemming van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied' met de mogelijkheid tot realisatie van 12 woningen. Betrokkenen hadden daarom kunnen voorzien dat er op een gegeven moment woningen gebouwd zouden gaan worden op het perceel. Er is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Mogelijkerwijs komt de door betrokkenen gestelde schade voor vergoeding in aanmerking. Duidelijkheid hierover kan pas ontstaan na het onherroepelijk worden van het plan. Men kan daartoe te zijner tijd (separaat) een aanvraag indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Meer info over planschade/nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente Weststellingwerf.

Samenvatting 1.5
Er is het afgelopen jaar een viertal bijeenkomsten met Duurzaam Wonen geweest waar zij ons hebben verteld over hun plannen. Ze gaven ons de indruk dat ze onze inbreng en ideeën waardeerden en daar rekening mee gingen houden bij het verdere ontwikkelen van hun plan. We hebben dan ook onze wensen kunnen voorleggen. Alleen is geen enkele wens van onze kant terug te zien in hun beeldkwaliteitsplan. Ook is de plattegrond die ze hanteren onzorgvuldig en onnauwkeurig en kunnen wij ons op basis hiervan geen realistisch beeld maken van hoe de wijk wordt ingericht.
Zo is bijvoorbeeld tijdens een bijeenkomst een groene buffer aan de kant van ons park van minimaal 5 meter toegezegd alsmede het uitsluitend gebruiken van groene afscheidingen (dus geen houten, stenen, kunststof enz. schuttingen). Hoe worden deze beloftes gegarandeerd?

Reactie
Door Duurzaam wonen Boijl is participatie op de juiste manier uitgevoerd door meerdere informatie bijeenkomsten te organiseren. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn ook gedeeld met de gemeente. Het is aan de initiatiefnemer welke inbreng en ideeën van omwonenden en anderen men mee kan nemen in de plannen. In het vast te stellen plan zal een duidelijker ontwerp van de inrichting van het gebied worden toegevoegd. De gemaakte afspraken over de uitvoering en inpassing van het plan zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die door de gemeente is afgesloten met de initiatiefnemer.

Samenvatting 1.6
In de titel van het wijzigingsplan wordt gesproken over 'woningen gebouwd voor de woningbehoefte van het dorp Boijl'. Er wordt in de woonvisie van Weststellingwerf gesproken over het beperken tot het bouwen van woningen in een paar gebieden bij Wolvega en Noordwolde.
Het bouwen van een nieuwe wijk in Boijl is dus naar onze mening niet in de woonvisie opgenomen en deze 'draai' van de gemeente komt als een onaangename verrassing voor ons. In de eerste gesprekken met Duurzaam Wonen over hun visie en plannen werd gesproken over woningen voor starters, ouderen en enkele 'empty nesters'. In deze tijd van woningnood, een sympathiek idee. In het beeldkwaliteitsplan is duidelijk geworden dat deze, vooral voor starters en ouderen bedoelde woningen in de plannen niet meer van toepassing zijn. Dit betreft immers grote twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen. De huurhuizen waar sprake van was zijn ook inmiddels als waarschijnlijk onrealiseerbaar geacht in het plan en daar in plaats van zouden een aantal grotere (lees:duurdere) koopwoningen gebouwd kunnen worden. In een gesprek met afgevaardigden van ons park en de wethouder (ik meen 16 nov. j.l.) werd gezegd dat men deze duurdere woningen en andere doelgroep geen probleem vond want "dan komen er elders in het dorp starterswoningen vrij". Met welke maatregelen denkt de gemeente de verwachte vrijkomende starterswoningen aan dorpsgenoten te kunnen garanderen?

Reactie
De beoogde 12 woningen aan de Boschoordweg in Boijl zijn al circa 14 jaar in het beleid verankerd door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Boijl. Het wijzigingsplan is onderbouwd aan de hand van de woonvisie 2017-2021 van de gemeente Weststellingwerf. In de woonvisie wordt de woonbehoefte voor starters en senioren benadrukt. In tegenstelling tot het door

betrokkenen gestelde, sluit het beoogde type woningen aan op deze woonbehoefte. Bovendien kunnen de woningen in het betaalbare- en middensegment ingezet worden voor verschillende doelgroepen. De woningen kunnen inpandig levensloopbestendig gereedgemaakt worden. Het beoogde type woningen biedt daardoor doorstromingsmogelijkheden uit de huidige woningvoorraad in Boijl.

Het dorp Boijl heeft geïnventariseerd naar welk soort woningen behoefte is in het dorp. Er worden starterswoningen gebouwd maar ook doorstroomwoningen en woningen voor empty-nesters. De doorstroomwoningen en de woningen voor de empty-nesters brengen de doorstroming op gang op de woningmarkt van het dorp Boijl. De gemeente heeft geen invloed op de verkoop van woningen van particulieren; dat is een autonoom proces. Met de vaststelling van dit plan faciliteert het college de uitbreiding van het aantal woningen in Boijl, zodat in de behoefte aan woningen kan worden voorzien.

Daarnaast heeft de gemeente Weststellingwerf de Regionale woondeal van 3 april 2023 ondertekend waarin de afspraken zijn vastgelegd in uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het aantal te realiseren woningen bij een woningbouwinitiatief in het betaalbare segment valt. In het bestemmingsplan wordt ingezet op verschillende woonsegmenten. Zo wordt ingezet op 4 betaalbare rijwoningen, 2 of 4 twee-onder-een-kap woningen en 4 of 6 vrijstaande woningen. Daarmee neemt het totaal aantal woningen in het betaalbare segment toe in Boijl en biedt het wijzigingsplan een gebalanceerd aanbod voor diverse doelgroepen.

Zienswijze 2

Samenvatting 2.1
Over de procedure wordt aangegeven dat de VvE van het recreatiepark de Groene Zoom in mei 2022 voor het eerst geïnformeerd is over de bouwplannen. Ook in een gesprek van de VvE met de wethouder en de behandelend ambtenaar van de gemeente Weststellingwerf werd door deze beiden benadrukt dat participatie van de direct omwonenden een belangrijk element in de planvorming en het besluitvormingstraject zou moeten zijn. Tot spijt van de VvE moet men constateren dat men wel een aantal keren over de voortgang van de planontwikkeling geïnformeerd is, maar dat van enige participatie in de planontwikkeling geen sprake is geweest.

Reactie
Wij verwijzen primair naar onze reactie onder 1.5. In aanvulling daarop kan worden opgemerkt dat het plan wel degelijk is aangepast na het uitvoeren van participatie. Er wordt bijvoorbeeld een groene buffer gerealiseerd van 5 meter breed tussen de nieuwe woonbuurt en de Groene Zoom. Ook is een aantal parkeerplaatsen verplaatst van de toegangsweg naar een andere locatie in de woonbuurt. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemers welke inbreng en ideeën van belanghebbenden ze mee kunnen nemen in de plannen.

Samenvatting 2.2
De VvE begrijpt dat er een noodzaak kan zijn vanuit het dorp om woningen te realiseren. De invulling is wat ons betreft niet concreet genoeg. In de toelichting staat dat het streven is om 30% huurwoningen te realiseren, maar dit is geenszins verzekerd of vastgelegd. Verder worden echter alleen doelgroepen genoemd.

Vanuit landelijk kader wordt er gestreefd naar 70% betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. Regionale afspraken stellen dat de woningvoorraad uit 30% sociale huur moet bestaan en 40% uit middelhoge huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. De VvE meent dat het wijzigingsplan op dit punt onvoldoende concreet is en niet geborgd is dat voldaan wordt aan hetgeen in de woonvisie staat.

Reactie
Wij verwijzen naar onze reactie onder 1.6. In aanvulling merken wij op dat de concrete afspraken over de invulling van de woonbuurt zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met daarin opgenomen een programma van eisen. De anterieure overeenkomst is afgesloten voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan.

Samenvatting 2.3

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn grote bouwvlakken getekend, waarbinnen nog veel geschoven kan worden, maar waarbinnen ook tweemaal zes rijtjes woningen kunnen worden gebouwd, of juist twaalf losse villa's. De mogelijkheden binnen de plankaart zijn nog zo ruim dat de schets uit afbeelding 2 een onjuist beeld geeft. Gezien de wensen en het beeldkwaliteitsplan dienen de mogelijkheden nader ingekaderd te worden, zodat dit de VvE en andere omwonenden ook meer zekerheid geeft aangaande de invulling van het plan. De afbeelding uit de toelichting geeft onvoldoende zekerheid. Zonder maatvoering en gedetailleerde omschrijving is de schets veel te vaag om een wijzigingsplan op te kunnen beoordelen. Daarnaast komt de tekening niet overeen met de teksten.

Reactie
De bouwvlakken komen overeen met het gemaakte stedenbouwkundig ontwerp. De afspraken over het aantal woningen, de inrichting van het terrein en de inpassing van de woonbuurt zijn geborgd in een anterieure overeenkomst. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de afmetingen, wordt in de bijlage van het wijzigingsplan het stedenbouwkundig ontwerp toegevoegd met de afmetingen van de verschillende onderdelen van het plan.

Samenvatting 2.4
In het wijzigingsplan wordt op verschillende plekken verwezen naar de functie die het perceel zuidelijk van het plangebied krijgt. De zuidelijke hectare behoudt zijn agrarische bestemming. In dit wijzigingsplan kunnen dus geen verwijzingen naar het zuidelijke deel worden opgenomen. Evenmin kan er voor de energievoorziening van de woningen een voorschot worden genomen op de energieopwekking in dit zuidelijke deel.

Reactie
De functie en bedoelingen voor het zuidelijke deel van het perceel zijn geen onderdeel van het wijzigingsplan. Om die reden worden de verwijzingen naar het zuidelijke deel van het perceel uit het vast te stellen wijzigingsplan gehaald.

Samenvatting 2.5
Het wijzigingsplan is heel algemeen. Daardoor is ook onvoldoende gewaarborgd dat er voldoende waterberging gegenereerd zal worden en dat er voldoende groen zal worden gerealiseerd. In de planregels is hier niets over opgenomen en ook op de verbeelding is geen bestemming 'water' opgenomen. De wadi's zijn in het beeldkwaliteitsplan mooi uitgeschreven en geïllustreerd, maar zekerheid geeft dit allerminst. Voorts is onduidelijk hoe wordt voldaan aan het advies van het Wetterskip dat als overlegreactie is bijgevoegd betreffende de bufferstrook van vijf meter die moet worden aangehouden.

In het wijzigingsplan is ook niet te controleren of de aanname van de hoeveelheid verhard oppervlak reëel is. Verder is in de aanbeveling van de provincie Fryslân een bouwpeil van 4,60 m + NAP geadviseerd, vergelijkbaar met de Doaken. Dat zou betekenen dat het huidige terrein opgehoogd gaat worden tot ca 4,50 m+ NAP. Dat is echter ruim hoger dan het aanlegniveau van De Groene Zoom, dat verloopt van ca. 3,70 tot ca 4,20 m + NAP. Dit baart de VvE zorgen, temeer daar afwatering vanaf de Groene Zoom nu al een probleem is.

Reactie
Het is niet nodig om – separaat - een bestemming water op te nemen in het wijzigingsplan. Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied' zoals gedefinieerd in het moederplan. Binnen die bestemming kunnen ook waterlopen worden gerealiseerd. De afspraken over de inrichting van de woonbuurt zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zie ook de reactie onder punt 2.2.
Het wijzigingsplan is voorgelegd aan het waterschap en het advies van het waterschap is meegenomen in het wijzigingsplan. Op advies van het Waterschap worden in samenhang met de waterbouwkundige werkzaamheden de 'woonplateaus' naar +4.30 NAP gebracht (een ophoging van enkele decimeters op een deel van het terrein). Alleen de locaties van de woningen wordt opgehoogd, het hele terrein wordt dus niet opgehoogd tot ca 4,50m boven NAP zoals wordt gesteld in de zienswijze. De benodigde watervergunningen zullen tegelijk met de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Samenvatting 2.6

In het bestemmingsplan is geen regeling aangaande het verkeer opgenomen, er is slechts de bestemming ‘woongebied’ vastgelegd. De VvE meent dat er in het plan ook reeds gekeken had moeten worden naar de ontsluiting. Daarnaast is niet goed nagedacht over de toegang tot de woonwijk en de toegang tot het recreatiepark van de VvE. In het voorliggend plan wordt de woonwijk met een eenrichtingsweg ontsloten. Er wordt in de tekst gesproken over een smal rijprofiel met een wegbreedte van 3m. De huidige toegangsweg naar de Groene Zoom (met eeuwig recht van overpad) zal als uitgang voor de nieuwe woonwijk dienen in de vorm van eenrichtingsverkeer, maar ook als toegang en uitgang in twee richtingen voor De Groene Zoom. Dit is verkeerstechnisch een onwenselijke situatie, die tot gevaarlijke situaties zal leiden. Het voldoet niet aan de ASVV 2021. Verkeer dat vanaf de Boschoordweg deze weg naar de Groene Zoom inrijdt verwacht vlak na de inrit geen tegenliggers die uit een zijstraat komen, en omgekeerd. Daarnaast worden langs deze weg parkeerplaatsen gesitueerd, zodat er ook hinder is van instekende en wegrijdende auto's. Dit alles komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

Het komt ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het park niet ten goede. Nu staat bij de toegangsweg langs de Boschoordweg een bord van de Groene Zoom wat duidelijk maakt waar het park ligt. In het nieuwe plan zal de toegang van het park onzichtbaar zijn vanaf de Boschoordweg. Ook de herkenbaarheid waar de woonwijk eindigt en waar het recreatiegebied begint is verdwenen. Het voorstel van Duurzaam Wonen om dan daar maar een slagboom te plaatsen is voor de VvE onacceptabel.

Voorts is onvoldoende onderbouwd dat de parkeernorm die gehanteerd is, noodzakelijk is. De hier voorgestelde parkeernormen zijn niet van deze tijd en sluiten niet aan bij de landelijke richtlijnen volgens CROW publicatie 381. Deze geeft voor rijwoningen als parkeernorm aan 1,4 voor bewoners plus 0,3 voor bezoekers = 1,7 parkeerplaats per woning. Voor sociale huur zelfs nog minder: 0,8+0,3=1,1. Voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gezien de grootte van de kavels en de inrichting van het terrein mag ervan uitgegaan worden dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dan ook geen behoefte aan parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de Groene Zoom.

<u>Reactie</u>
Voor onze reactie verwijzen wij naar punt 1.2. In aanvulling merken wij hierbij op dat het niet nodig is om een bestemming verkeer op te nemen in het wijzigingsplan, dit is onderdeel van de bestemming ‘Woongebied’. Het aantal voertuigbewegingen neemt hier toe met 40 per etmaal. Daarom is de kans heel klein dat twee auto’s elkaar tegelijkertijd tegen komen. Verder wordt de weg verbreed door het toevoegen van half verharding (gras beton tegels). Hierdoor is het mogelijk om een auto te passeren en wordt voorkomen dat de berm kapot wordt gereden.

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De openbare parkeerplaatsen zijn gerealiseerd voor de rijwoningen. Ook kunnen de openbare parkeerplaatsen bezoekers van de bewoners van de woonbuurt opvangen. Voor de twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd. Voor de 4 rijwoningen moeten minimaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden volgens de gemeentelijke parkeernormen. Voor deze woningen wordt een parkeernorm aangehouden van 1.6 pareerplaatsen per woning.

<u>Samenvatting 2.7</u>
In het wijzigingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de mate waarin de bebouwing passend is binnen de omgeving, met name wat de bouwhoogte betreft. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt voor de randvoorwaarden voor de bebouwing verwezen naar het vigerende bestemmingsplan van Boijl. Eén van de voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van dit gebied is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Bovendien wordt met de in deze paragraaf genoemde randvoorwaarden, in combinatie met het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitsplan, niet voldaan aan eerder gedane toezeggingen richting De Groene Zoom. Reeds in de eerste informatiebijeenkomst is door Duurzaam Wonen aangegeven dat de schaal en de sfeer van de woningen in lijn zou zijn met de bebouwing op het recreatiepark: kleinschalige woningen. Dit om een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting tussen beide gebieden te realiseren. De hier genoemde nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter sluiten echter in het geheel niet aan bij de nokhoogte van 6,30 m en de goothoogte van 2,80 m van de woningen op de Groene Zoom. Het is bovendien niet ongebruikelijk dat bij een bouwaanvraag kleine afwijkingen (<10%) worden geaccepteerd, zodat deze hoogten in praktijk nog hoger kunnen uitvallen.

In een latere bijeenkomst heeft Duurzaam Wonen nog eens aangegeven dat er naar hun mening weliswaar gebouwd zou mogen worden tot 9 meter nokhoogte (twee verdiepingen met volledige kap), maar dat in overleg met de stedenbouwkundigen de CPO Duurzaam Wonen zou inzetten op een bouwlaag plus volledige kap. Van geen van beide toezeggingen is iets in dit wijzigingsplan terug te vinden. Het verontrust de VvE eveneens dat er geen maximale gebouwoppervlakken worden gegeven, zoals reeds opgemerkt. Men geeft alleen aan dat de woningen binnen het opgenomen bouwoppervlak opgenomen moeten worden, maar dat blijkt een heel ruim begrip, zie bijgaande figuur. De omkaderde zones zijn de gedefinieerde bouwvlakken, en geven dus geen beperking.
Bovendien wordt nog de mogelijkheid geboden om 75 m2 (tot maximaal 100 m2) aan bijgebouwen te plaatsen tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf. Tot slot verwondert het de VvE dat een Beeldkwaliteitsplan als bijlage bijgevoegd wordt, maar dat deze nergens bindend wordt voorgeschreven. Dat geeft dus de kopers dus nog alle vrijheid.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij primair naar onze reactie onder 1.3. In aanvulling merken wij hierbij op dat in het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven dat er 1 bouwlaag komt met een kap. De welstandcommissie gaat de bouwaanvragen toetsen op basis van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt in afstemming met de gemeente Weststellingwerf en de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan vormt straks het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied.

De ruimtelijke opzet van recreatiepark De Groene Zoom, met haar ontspannen recreatieve entourage, is mede inspiratiebron voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Als zodanig vormt het plangebied een stedenbouwkundiglandschappelijke intermediair tussen de bestaande traditionele woonbuurt en het verblijfsrecreatieterrein. Ons inziens vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

Samenvatting 2.8
In het kader van art. 3.1.6 lid 2 Bro dient gemotiveerd te worden in hoeverre de woningbouw noodzakelijk is buiten het bestaande stedelijk gebied. In de toelichting op het wijzigingsplan is dit zeer summier gedaan. De VvE meent dan ook dat dit op zichzelf onvoldoende is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie van het wijzigingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied valt, zoals de provincie Fryslân dat heeft vastgesteld.

Voorts is onvoldoende duidelijk gemaakt dat ook vraag is naar de woningen die mogelijk worden gemaakt binnen het wijzigingsplan. Het Woonplan van de gemeente geeft voorts aan dat er een afname van de woonbehoefte in de regio is. De marktvraag is in de dorpen beperkt en men is terughoudend met uitbreiding. Bij 3.1 en 3.2 wordt aangegeven dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Dit is een stelling die nergens onderbouwd wordt. De gemeente wil wel dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen. Bij het nieuwbouw geld dat gewerkt moet worden aan ‘maatwerk en flexibiliteit zoals omschreven in het woonplan. Daar vallen naar de mening van de VvE wel starters en seniorenwoningen onder, maar zij heeft ernstige twijfels bij het voorliggende plan.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij naar punt 1.6. In aanvulling hierop merken wij op dat het plan in (voor)overleg is gebracht bij de Provincie Fryslan. De Provincie heeft expliciet aangegeven en gemotiveerd dat er geen bezwaar tegen is dat de woningen worden gebouwd buiten het stedelijke gebied zoals dat is gedefinieerd in de Verordening Romte (rode contouren). Dit blijkt uit de brief van de provincie van 22 mei 2023. Volgens het ruimtelijk beleid van de gemeente ligt het plangebied wel binnen stedelijk gebied, namelijk binnen het bestemmingsplan Boijl. Het plan is onzes inziens verder voldoende onderbouwd in de toelichting van het wijzigingsplan waarnaar wij op deze plek verwijzen.

Samenvatting 2.9
Als het gaat om participatie dan zijn de inbreng, wensen en voorstellen van de VvE ingebracht tijdens gesprekken en via de mail. De VvE ziet niets van haar inbreng terug; men is genegeerd. In het eerste gesprek zijn door Duurzaam Wonen ook een aantal uitgangspunten voor de planvorming genoemd, die voor de VvE een belangrijke reden zou zijn om met het plan in te stemmen. Zo is er gesproken over het behoud van het eigen karakter van De Groene Zoom, over de onderlinge afscheiding tussen de woonwijk en het recreatiepark, over het bouwen van een wijk met 12 woningen qua schaalgrootte

vergelijkbaar met de huizen op de Groene Zoom en over het uitgangspunt dat het kleinschalige woningen zouden worden voor jongeren in het dorp, starters op de woningmarkt, en eventuele empty-nesters die kleiner zouden willen gaan wonen. Deze uitgangspunten ziet de VvE in de uiteindelijke uitwerking evenmin terug. Dit is in strijd met art. 3:2 Awb.

Reactie
Wij verwijzen naar onze reactie onder 1.5 en onder 2.1.

Samenvatting 2.10
Ten onrechte zijn de belangen van de (leden van de) VvE onvoldoende meegewogen. De figuur maakt eens te meer duidelijk dat het park van de VvE steeds meer door het dorp wordt ingesloten. De VvE is van mening dat er een verschil is tussen het woongenot van permanente bewoners en dat van recreanten; bezoekers van het recreatiepark komen hier immers voor rust en ruimte.

In het wijzigingsplan komt het belang van de VvE nauwelijks of niet aan de orde. Er wordt onvoldoende afstand tot de Groene Zoom gehouden, en de entree van De Groene Zoom wordt weggedrukt in een achterhoek van de nieuwe woonwijk. De VvE mist een ruime groenbuffer tussen de woningen, de bijgebouwen (nu nog niet op tekening gezet, maar die zullen er ongetwijfeld komen) en de erfgrens met De Groene Zoom. Hier moeten duidelijke vaste afspraken voor komen. Er wordt verwezen naar een bomenrij zowel op het perceel van de Groene Zoom als aan de Boschoordweg. Het bevreemdt de VvE om bomen van de aangrenzende buren te gebruiken als argument voor landelijke inpassing. Dat behoort op het eigen perceel plaats te vinden. Het is eveneens van belang dat de afwateringssloot tussen de Groene Zoom en het nieuwe woongebied verbreed wordt, gezien de hoeveelheid extra afvoerwater bij regenval. Langs deze strook moet een strook voor onderhoud komen, en pas dan kan een groene buffer worden gecreëerd. Dit vraagt om meer afstand van de bebouwing tot de erfgrens.

Verder is essentieel dat onvoldoende is gekeken naar het waarborgen van het woon- en leefklimaat in het recreatiepark met de komst van de woningen. Er wordt in de toelichting op het wijzigingsplan slechts met een enkel woord gesteld dat er geen overlast plaats zal vinden, van het recreatiepark voor de nieuwe bewoners, maar omgekeerde overlast van de bewoners voor de recreanten van de Groene Zoom wordt in het geheel niet meegenomen. Volgens het rapport is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De Groene Zoom maakt ernstig bezwaar tegen deze stellingname. Niet alleen omdat dit niet met haar besproken is, maar vooral omdat er een wezenlijke tegenstelling tussen vaste bewoning en recreatie zit. Vaste bewoning geeft een heel andere beleving aan een gebied. De meerdere vervoersbewegingen, de activiteiten in tuinen, geluidsoverlast, etc. zijn allemaal op hun beurt aspecten die haaks staan op de kernwaarden rust en recreatie van De Groene Zoom. Zeker als deze woningen op slechts enkele meters van de recreatiewoningen staan. Een recreant komt naar het park om van de stilte en de natuur te genieten, en heeft geen enkele behoefte aan het geluid van klussers of familiefeestjes in een naastgelegen tuin. Daarmee constateert de VvE dat het behoud van een goed recreatieklimaat niet te garanderen is als gevolg van naast gelegen bebouwing. De gebruiksmogelijkheden van de woningen van de recreatiewoningen op de Groene Zoom worden beperkt. Er is in het geheel geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaren van de Groene Zoom voorzien niet alleen een afname van hun recreatiegenot, maar ook een afname van de waarde van hun woningen. Het beeld van een park dat vrij in een groene omgeving ligt (en daardoor extra aantrekkingskracht voor kopers heeft) verandert in een beeld van een park dat aan drie kanten ingesloten ligt tussen bebouwing en sportvelden. En dan wordt nog niet eens gesproken over de te verwachten overlast (geluid, veiligheid en toegang tot het park, parkeeroverlast, etc.) gedurende de jaren dat er gebouwd gaat worden. Deze periode zal het recreatieplezier verminderen en levert voor eigenaren die hun woning verhuren een beperking en dus een schadepost op.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij primair naar de punten 1.1, 1.4, 1.5 en 2.5. Ter aanvulling plaatsen we nog een enkele opmerking.

De sloot tussen de nieuwe woonbuurt en het recreatiepark wordt verbreed. De maatregelen die genomen moeten worden voor watercompensatie zijn afgestemd met het Wetterskip. De sloot betreft een secundaire watergang, de eigenaren zijn daarom verantwoordelijk voor het onderhoud. De

watergang moet onderhouden worden vanaf het eigen perceel. In overleg met recreatiepark de Groene Zoom is mondeling afgestemd dat onderhoud van de sloot plaatsvindt vanaf het perceel van de Groene Zoom, hier ligt immers al een weg. Wanneer dit niet wenselijk/mogelijk is dan wordt de helft van de sloot onderhouden worden vanaf het eigen perceel van de nieuwe woonbuurt.

Naar aanleiding van de zienswijze dat het recreatiepark wordt ingesloten aan drie kanten, moet ter nuancering worden opgemerkt dat dit slechts geldt voor een beperkt deel van de recreatiewoningen. Het grootse gedeelte van het recreatiepark blijft vrij liggen tussen de landerijen. De VvE is van mening dat de landschappelijke inpassing van het woonplan per definitie op het eigen perceel moet plaatsvinden. Wij delen dit standpunt niet. Uiteindelijk gaat het er om dat het plan op een stedenbouwkundig verantwoorde manier wordt ingepast in de bestaande omgeving. Gebruikmaking van natuurlijke elementen zoals bomenrijen kan daarvan deel uitmaken. Evenzo is er niets op tegen om daarbij aan te sluiten bij bestaande groenvoorzieningen, mits deze passen in het stedenbouwkundig concept. Het laatste is hier aan de orde.

Tenslotte refereren wij nogmaals aan het kader zoals dat is bepaald in artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan Boijl: er mag gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in dat artikel genoemde criteria. Vanuit het perspectief van de VvE wordt terecht gewezen op de gevolgen van het woonplan en het is begrijpelijk dat die gevolgen door de VvE als overwegend negatief worden gezien. De gevolgen van het wijzigingsplan zijn onzes inziens echter niet dermate ingrijpend dat toepassing daarvan om die reden achterwege zou moeten worden gelaten. Met name kan naar onze mening niet worden gesteld dat onevenredige aantasting van één van de in artikel 3.5.2 genoemde criteria plaatsvindt.

3. Conclusie

Een aantal opmerkingen geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. De onderstaande punten zijn gewijzigd in het vastgestelde bestemmingsplan:

- In de bijlage van het wijzigingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp met daarin de afmetingen toegevoegd.
- De functie en bedoelingen voor het zuidelijke deel van het perceel zijn geen onderdeel van het wijzigingsplan. Daarom zijn de verwijzingen naar het zuidelijke deel van het perceel uit het vast te stellen wijzigingsplan gehaald.

BIJLAGEN

1 Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
2 Zienswijze 2 (geanonimiseerd)

BIJLAGE 1

Zienswijze 1, ontvangen op 30-01-2024

Gemeente Weststellingwerf

30 JAN 2024

nr:

[redacted] 30-01-2024.

Aan het College van B&W van de Gemeente Weststellingwerf

Griffioenpark 1

8471 KR Wolvega

Postbus 60, 8470 AB Wolvega

Geachte heer/mevrouw,

Dit schrijven betreft een zienswijze op het wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan met identificatienummer: NWD02 P 01126, het noordelijke gedeelte van perceel aan de Boschoordweg te Boijl.

Ondergetekende zijn eigenaren van een vakantiewoning gelegen grenzend aan het terrein beschreven in het bovengenoemde wijzigingsplan, op de Groene Zoom nr[redacted] Boijl.

Ons huis ligt op het randje van het vakantiepark. Wij hebben van ons terras vrij uitzicht op het beoogde perceel dat nu weiland is. Het is heerlijk rustig en 's avonds genieten wij van de avondzon.

Wij hebben dit huis gekocht om te recreëren, een rustige plek met een landelijke sfeer zonder verkeerslawaai, licht- en andere omgevingsoverlast. In Boijl hebben we deze plek gevonden; alleen rustzoekers om ons heen en rust en ruimte.

Bovenstaande wensen we ook onze huurders van ons huis. Wij verhuren regelmatig ons vakantiehuis en bieden dus ook anderen een plek om te recreëren in rust en ruimte.

Het ingediende wijzigingsplan heeft ons zeer verontrust.

Wij zien met de komst van 12 woningen ons enthousiasme voor ons vakantiehuis en het verblijven op de vakantiepark in Boijl verdwijnen en hebben de volgende bezwaren:

- Met de komst van een nieuwe wijk zal er ongetwijfeld veel meer omgevingsgeluid komen. In het wijzigingsplan staat een verwachte 90 extra verkeersbewegingen per dag. Daarnaast zal een dagelijks huishouden hoorbaar zijn, zo ook leef- en feest geluiden in de tuinen, vooral zomers. Welke maatregelen worden getroffen om te zorgen dat voor ons de recreatie en rust gewaarborgd blijft?
- Een gedeelte van ons terras is op het westen gesitueerd. De beoogde woningen zullen ons de avondzon wegnemen en in het voor- en najaar ook het zonlicht vanaf de middag wanneer de zon lager op de hemel staat. Dit vinden wij onverkwikkelijk.
- Op ons park gaat het licht om 23u uit en genieten wij van de duisternis. Vanuit de nieuwe wijk zal wijkverlichting plus alle licht in en om de huizen ons overlast bezorgen.
- Er is geen plan voor een, voor ons, aanvaardbare toegangsweg naar het vakantiepark. Er wordt gesproken over eenrichtingsverkeer voor de nieuwe wijk. Over deze smalle exitweg zijn wij geacht tweerichtingsverkeer uit te voeren. Door het extra verkeer dat uit de wijk rijdt zal dat leiden tot

gevaarlijke situaties. Ook hebben wij een mooie ruime parkeerplaats voor visite van ons park. Hoe wordt voorkomen dat deze parkeerplaats door de nieuwe wijk wordt gebruikt?

- Wij zijn bezorgd over het ontbreken van een nooduitgang van ons park. Hoe kunnen wij het park spoedig verlaten bij calamiteiten en welke garantie hebben wij dat hulpdiensten ons snel bereiken wanneer er maar één smalle toegangsweg is die ook door derden intensief wordt gebruikt?
- De 12 nieuwe woningen mogen een nokhoogte tot 9 meter hebben. Er werd tijdens de informatieavonden met Duurzaam Boijl gesproken over nokhoogtes van ca. 7 meter. Dat zien wij ook niet terug in het ingediende plan. Ook zouden huizen qua ontwerp passen bij het bestaande bouw van De Doaken en De Groene Zoom. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesproken over schuurwoningen, rijtjesbouw en 2 onder een kappers tot 9 meter. Hoe strookt dat met het inpassen in de omgeving dat ons is beloofd is tijdens de informatiebijeenkomsten met Duurzaam Wonen?
- Wij verhuren regelmatig ons huisje en verwachten met de nieuwbouw dat ons vakantiehuis veel minder aantrekkelijk zal zijn als het ingeklemd ligt achter een woonwijk. Huurders moeten ook door deze nieuwe woonwijk rijden om ons huis te bereiken.

  Er zal sprake zijn van inkomstenderving. Hoe wordt dit gecompenseerd?

- Door de komst van deze nieuwe wijk met een veranderde omgeving waarin het vakantiepark een verlengde wordt van de woonwijk, verwachten we een waardedaling van ons huis. Hoe wordt deze financiële nadeligheid gecompenseerd?

  Daarnaast zullen we extra financiële schade ondervinden tijdens de bouw met alle bouwlawaai en zwaar verkeer. Hoe wordt dit financieel opgevangen?

  Er is het afgelopen jaar een viertal bijeenkomsten met Duurzaam Wonen geweest waar zij ons hebben verteld over hun plannen. Ze gaven ons de indruk dat ze onze inbreng en ideeën warderden en daar rekening mee gingen houden bij het verdere ontwikkelen van hun plan. We hebben dan ook onze wensen kunnen voorleggen. Alleen is geen enkele wens van onze kant terug te zien in hun beeldkwaliteitsplan. Ook is de plattegrond die ze hanteren onzorgvuldig en onnauwkeurig en kunnen wij ons op basis hiervan geen realistisch beeld maken van hoe de wijk wordt ingericht.

  Zo is bijvoorbeeld tijdens een bijeenkomst een groene buffer aan de kant van ons park van minimaal 5 meter toegezegd alsmede het uitsluitend gebruiken van groene afscheidingen (dus geen houten, stenen, kunststof enz. schuttingen) . Hoe worden deze beloftes gegarandeerd?

- In de titel van het wijzigingsplan wordt gesproken over 'woningen gebouwd voor de woningbehoefte van het dorp Boijl'. Er wordt in de woonvisie van Weststellingwerf gesproken over het beperken tot het bouwen van woningen in een paar gebieden bij Wolvega en Noordwolde.

  Het bouwen van een nieuwe wijk in Boijl is dus naar onze mening niet in de woonvisie opgenomen en deze 'draai' van de gemeente komt als een onaangename verrassing voor ons. In beginsel van de gesprekken met Duurzaam Wonen over hun visie en plannen werd gesproken over woningen voor starters, ouderen en enkele 'empty nesters'. In deze tijd van woningnood, een sympathiek idee. In het beeldkwaliteitsplan is duidelijk geworden dat deze, vooral voor starters en ouderen bedoelde woningen in de plannen niet meer van toepassing zijn. Dit betreft immers grote twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen. De huurhuizen waar ook sprake van waren zijn ook inmiddels als waarschijnlijk onrealiseerbaar geacht in het plan en daar in plaats van zouden een aantal grotere (lees:duurdere) koopwoningen gebouwd kunnen worden. In een gesprek met afgevaardigden van ons park en de wethouder (ik meen 16 nov. j.l.) werd gezegd dat men deze duurdere woningen en andere doelgroep geen probleem vond want "dan komen er elders in het dorp starterswoningen

vrij". Met welke maatregelen denkt de gemeente de verwachte vrijkomende starterswoningen aan dorpsgenoten te kunnen garanderen?

Samenvattend zien wij voor ons alleen nadelen van het aanvankelijke sympathieke plan van Duurzaam Wonen. Wij vinden ons te weinig gehoord tijdens het tot stand komen van het beeldkwaliteitsplan en kijken uit naar uw antwoorden op onze vragen hopen dat u met ons in gesprek gaat en dat de wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt aangepast zodat ook wij als recreanten van het mooie dorp Boijl ons in deze wijzigingsplan kunnen vinden.

Tevens zouden wij graag van u horen wat voor financiële tegemoetkomingen wij kunnen verwachten.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Eigenaren van de woning op De groene Zoom [redacted]

Woonadres:

[redacted]

BIJLAGE 2

Zienswijze 2, pro forma zienswijze ontvangen op 22-01-2024. Volledige zienswijze ontvangen op 19-02-2024.

Bunder Advocaten
Burgemeester Falkenaweg 58-1
8442 LE Heerenveen
Postbus 474
8440 AL Heerenveen
i www.bunderadvocaten.nl
e info@bunderadvocaten.nl
t [redacted]
f [redacted]

Gemeente Weststellingwerf
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

Tevens per e-mail: info@weststellingwerf.nl

Datum:	22 januari 2024
Inzake:	VvE De Groene Zoom / gemeente Weststellingwerf
E-mail:	[redacted]
Dossiernummer:	[redacted]
Uw kenmerk:	Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënte Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Erfpachters Bungalowpark "De Groene Zoom" U.A., gevestigd aan de [redacted]

Namens cliënte dien ik hierbij een pro forma zienswijze in aangaande het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl. De publicatie is bijgevoegd als **bijlage 1**. Ik verzoek u een termijn te geven vanaf vier weken vanaf heden, omdat er sprake is geweest van een onjuiste publicatie, die pas op 28 december is hersteld.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin eventuele aansprakelijkheid wordt beperkt. Op eerste verzoek wordt kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

Bijlage 1

gemeente Weststellingwerf

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Weststellingwerf

Nr. 563571

28 december 2023

Rectificatie: Gemeente Weststellingwerf - Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl ter inzage

[Deze publicatie betreft een rectificatie omdat per abuis het ontwerp beeldkwaliteitsplan niet is genoemd in de vorige publicatie. De oorspronkelijke publicatie is op 19 december 2023 bekendgemaakt, beschikbaar via Gemeenteblad 2023, 542581 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)]

Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl

Het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor een perceel aan de Boschoordweg in Boijl. Het gaat om het noordelijke gedeelte van het perceel met identificatienummer NWD02 P 01126. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om 12 woningen te bouwen op het perceel. De woningen worden gebouwd voor de woonbehoefte van het dorp Boijl. Het ontwerp wijzigingsplan ligt binnenkort voor zes weken ter inzage. Dan kan iedereen een zienswijze geven op het plan

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Omdat de nieuwe woonbuurt niet aansluit bij de beschrijvingen in de huidige welstandnota is er voor gekozen om te werken met een apart beeldkwaliteitsplan. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ligt ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage voor 6 weken.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan liggen van dinsdag 19 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl met bijbehorende stukken kunt u digitaal inzien op de website van ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is: NL.IMRO.0098.WPBoijl-Boschoordw-ON01. U kunt de stukken ook inzien tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, bezoekadres Griffioenpark 1, 8471 KR te Wolvega.

Zienswijze

Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zijn mening geven over het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. Uw zienswijze kunt u schriftelijk sturen aan Gemeente Weststellingwerf, College van burgemeester en wethouders, Postbus 60, 8470 AB WOLVEGA. Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken door te bellen met 140561.

Bunder Advocaten
Burgemeester Falkenaweg 58-1
8442 LE Heerenveen
Postbus 474
8440 AL Heerenveen
i www.bunderadvocaten.nl
e info@bunderadvocaten.nl
t [redacted]
f [redacted]

Gemeente Weststellingwerf
T.a.v. het college van B&W
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

Tevens per e-mail: info@weststellingwerf.nl; [redacted]

Datum:	19 februari 2024
Inzake:	VvE De Groene Zoom / gemeente Weststellingwerf
E-mail:	[redacted]
Dossiernummer:	20240010
Uw kenmerk:	Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënte Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Erfpachters Bungalowpark "De Groene Zoom" U.A., (hierna: de VvE) gevestigd aan de [redacted]

Namens cliënte dien ik hierbij de inhoudelijke zienswijze in aangaande het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl.

1. Feiten

De leden van de VvE zijn allemaal individueel eigenaar van recreatiewoningen op recreatiepark 'De Groene Zoom'. Dit recreatiepark is gelegen direct naast het plangebied. Volledigheidshalve wordt hierbij een afbeelding gevoegd waarop het recreatiepark is weergegeven.



Afbeelding 1: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met oostelijk van het plangebied het recreatiegebied, dat door bomen wordt afgescheiden van de omliggende weilanden.

Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin eventuele aansprakelijkheid wordt beperkt. Op eerste verzoek wordt kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

Bungalowpark 'De Groene Zoom' in Boijl is een kleinschalig en rustig park met 32 bungalows, omgeven door weilanden, boomwallen en het Drents-Friese Woud. Het park is in 1975 gebouwd door een ontwikkelingsmaatschappij voor de verhuur, maar al snel zijn de bungalows verkocht aan individuele eigenaren. De huidige eigenaren gebruiken de woning voor recreatie en verblijven er ter ontspanning/vakantie. Een inventarisatie onder de huidige eigenaren leert dat zij het park waarderen (en hun woning hebben aangeschaft) vanwege de rust, de ruimte om het park heen en de groene omgeving. Kopers hebben vaak een vergelijk gemaakt met andere recreatieparken in de omgeving en juist vanwege de ligging en de rust voor De Groene Zoom gekozen.
De drie meest karakteristieke waarden van het park zijn volgens de VvE dan ook: rust, ruimte en recreatie. Deze kernwaarden vormen het uitgangspunt bij het opstellen van onderhavige zienswijze op het voorliggend wijzigingsplan.

Hierbij wenst de VvE op te merken dat zij niet op voorhand tegen bebouwing op dit terrein is, maar dat zij wel meent dat er in de plantonwikkeling enkele zaken niet goed gelopen zijn, waardoor de oorspronkelijke intenties en de aan De Groene Zoom gedane toezeggingen niet (meer) in het plan naar voren komen.

2. Procedure

In mei 2022 is de VvE door de werkgroep Duurzaam Wonen Boijl voor het eerst geïnformeerd over de wens om op het aan het park grenzende terrein woningen te gaan bouwen. In dit eerste gesprek heeft de werkgroep aangegeven dat men graag in overleg met de omwonenden haar plan tot stand wilde brengen. Ook in een gesprek van de VvE met de wethouder en de behandelend ambtenaar van de gemeente Weststellingwerf werd door deze beiden benadrukt dat participatie van de direct omwonenden een belangrijk element in de planvorming en het besluitvormingstraject zou moeten zijn.
Tot de spijt van de VvE moet zij constateren dat zij wel een aantal keren over de voortgang van de planontwikkeling geïnformeerd is (zoals op pag. 31 van het wijzigingsplan is geschreven), maar dat van enige participatie in de planontwikkeling geen sprake is geweest. Dat is jammer, want dan had de VvE nu geen kritische opmerkingen of bezwaren hoeven te maken.

3. Ontwerp-wijzigingsplan

In het ontwerp-wijzigingsplan worden twaalf woningen mogelijk gemaakt binnen de getekende bouwvlakken. Zoals te zien is op afbeelding 1, zijn dit twee grote langwerpige bouwvlakken en betreft het één kleiner los bouwvlak.
In het 'moederplan' 'Bestemmingsplan Boijl' zijn de regels opgenomen om tot wijziging over te mogen gaan in art. 3.5.1 onder c:

'c. de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', mits:
1. de wijziging past binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
2. het aantal woningen ten hoogste 12 bedraagt;
3. ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van ecologische waarden;
4. archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
5. de bodemkwaliteit geschikt zal zijn voor woningbouw;
6. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vast te stellen hogere grenswaarde;
7. wijziging geen onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen oplevert;
8. het proces van de watertoets is doorlopen;
9. bij wijziging wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.'

4. Ontwerp-beeldkwaliteitsplan

In het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet hoe de nieuwe woonwijk wordt ingepast en zal worden uitgevoerd. Ook wordt uiteengezet hoe het groen wordt opgezet. Op p. 7 is een schets weergegeven van hoe de opzet qua woningen zal zijn. Deze is, met nummering, ook opgenomen in het ontwerp-wijzigingsplan als afbeelding 2.2.



Afbeelding 2: uitsnede ontwerp-beeldkwaliteitsplan, p. 7

Verder wordt in het beeldkwaliteitsplan opgemerkt dat reeds contact is geweest met kandidaat-eigenaren en dat aan de hand daarvan een deelnemerslijst is vastgesteld (p. 5).

5. Zienswijze

De VvE is het oneens met het ontwerp-wijzigingsplan, reden om onderhavige zienswijze in te dienen. De inhoudelijke zienswijze wordt in het navolgende weergegeven.

5.1 Doelgroepen

In de toelichting op het wijzigingsplan wordt veel aandacht besteed aan de reden waarom de woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt:

> *'Het project 'Duurzaam Wonen Boijl' stelt zich ten doel op innovatieve en aansprekende, zo mogelijk onderscheidende wijze, via particulier opdrachtgeverschap (voor de doelgroep betaalbare en bereikbare) duurzame woningen en woonomgeving te realiseren, die voorzien in de behoefte/vraag naar nieuwbouwwoningen binnen de gemeenschap. Hiermee willen we vooral de jongeren (en dus ook jonge gezinnen) 'binden' aan het dorp Boijl, waarmee de algemene leefbaarheid van de dorpsgemeenschap en het voortbestaan van de aanwezige voorzieningen gediend wordt.'* (p. 1 van de toelichting)

En:

> *'De wens tot uitbreiding van Boijl, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is ontstaan vanuit de geïnventariseerde woningbehoefte binnen de dorpsgemeenschap, met robuuste groenvoorzieningen in een parkachtige omgeving. Tevens is het streven 30% huurwoningen te realiseren. Een eerste inventarisatie tijdens twee speciaal daartoe gehouden informatieavonden leverden direct al 20 registraties op van belangstellenden en belanghebbenden bij nieuwbouw.'* (p. 5 van de toelichting)

Kennelijk is het zeer relevant dat de woningen worden gerealiseerd om te voldoen aan de vraag vanuit de gemeenschap van Boijl. Blijkens het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is zelfs reeds een lijst met geïnteresseerden opgesteld, die ook al concreet aan kavels worden gekoppeld.
De onderbouwing gaat uit van alleenstaande jongeren vanaf 18 jaar en startende tweepersoonshuishouden vanaf 18 jaar, jonge gezinnen met minimaal nog 1 schoolgaand kind in Boijl en een enkele empty-nester (verhouding 30%-50/60%-20-10%).
In de ontwerpschets (figuur 2.2) ziet de VvE vier geschakelde woningen, een twee-onder-een-kapwoning en zes vrijstaande woningen op kavels met een grootte van 400-800 m², met naar schatting minimale kosten (kavel inclusief bouw woning) van > € 350.000 (kleinste kavel) tot ruim meer dan € 550.000,- voor de grotere kavels.

De VvE begrijpt dat er een noodzaak kan zijn vanuit het dorp om woningen te realiseren. De invulling van het wijzigingsplan, ook qua huurwoningen, is nog onvoldoende concreet. In de toelichting staat dat het streven is 30% huurwoningen te realiseren, maar dit is geenszins verzekerd of vastgelegd. Verder worden echter alleen doelgroepen genoemd. Dit sluit niet aan bij hetgeen in de Woonvisie staat:

> *'Vanuit de landelijke kaders streven we naar 70% betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. De regionale afspraken stellen dat de woningvoorraad uit 30% sociale huur moet bestaan en 40% uit middelhoge huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen.'* (p. 22 Woonvisie gemeente Weststellingwerf)

De VvE meent dan ook dat het wijzigingsplan op dit punt onvoldoende concreet is en niet geborgd is dat voldaan wordt aan hetgeen in de Woonvisie staat. Voorts wordt ook verwezen naar hetgeen de VvE hier in haar visie onder ad 2.2 over schrijft. Omdat het wijzigingsplan in strijd is met de Woonvisie en onvoldoende duidelijk is, kan het niet worden vastgesteld.

5.2 Mogelijkheden op de kavels

Zoals hiervoor weergegeven wordt het wijzigingsplan heel specifiek toegeschreven naar een bepaalde groep geïnteresseerden. Ook is op de schets uit afbeelding 2, afkomstig uit het ontwerp-beeldkwaliteitsplan een duidelijke schets gemaakt van de locaties van de woningen.

Op de verbeelding zijn echter slechts grote bouwvlakken getekend, waarbinnen nog veel geschoven kan worden, maar waarbinnen ook tweemaal zes rijtjeswoningen kunnen worden gebouwd, of juist twaalf losse villa's. De mogelijkheden binnen de plankaart zijn nog zo ruim dat de schets uit afbeelding 2 een onjuist beeld geeft. Gezien de wensen en het beeldkwaliteitsplan dienen de mogelijkheden nader ingekaderd te worden, zodat dit de VvE en andere omwonenden ook meer zekerheid geeft aangaande de invulling van het plan. De afbeelding uit de toelichting (de hiervoor opgenomen afbeelding 2) geeft onvoldoende zekerheid. Zonder maatvoering en gedetailleerde omschrijving is de schets veel te vaag om een wijzigingsplan op te kunnen beoordelen. Daarnaast komt de tekening niet overeen met de teksten. Door onder andere het ontbreken van de maatvoering is het lastig de schets te interpreteren.

Gezien het voorgaande is het wijzigingsplan onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende duidelijk en kan het niet worden vastgesteld.

5.3 Perceel zuidelijk van het gebied van het wijzigingsplan

In het wijzigingsplan wordt op verschillende plekken verwezen naar de functie die het perceel zuidelijk van het plangebied krijgt. De zuidelijke hectare behoudt zijn agrarische bestemming. In dit wijzigingsplan kunnen dus geen verwijzingen naar het zuidelijk deel worden opgenomen. Evenmin kan er voor de energievoorziening van de woningen een voorschot worden genomen op energieopwekking in dit zuidelijke deel.

De bedoelingen van dat gebied kunnen niet worden meegenomen bij onderhavig wijzigingsplan en (onduidelijke) verwijzingen dienen eruit gehaald te worden.

5.4 Waterberging en verharding

De opzet van het wijzigingsplan is heel algemeen, zoals reeds is omschreven. Daardoor is ook onvoldoende gewaarborgd dat er voldoende waterberging gegenereerd zal worden en dat er voldoende groen zal worden gerealiseerd. In de planregels is hier niets over opgenomen en ook op de verbeelding is geen bestemming 'water' opgenomen. De wadi's zijn in het beeldkwaliteitsplan mooi uitgeschreven en geïllustreerd, maar zekerheid geeft dit allerminst.
Voorts is onduidelijk hoe wordt voldaan aan het advies van het Wetterskip dat als overlegreactie is bijgevoegd, betreffende de bufferstrook van vijf meter die moet worden aangehouden.

Gezien het voorgaande kan het wijzigingsplan ook op het punt van de waterberging geen stand houden.

5.5 Verkeer en parkeren

In het bestemmingsplan is geen regeling aangaande het verkeer opgenomen, er is slechts de bestemming 'woongebied' vastgelegd. De VvE meent dat er in het plan ook reeds gekeken had moeten worden naar de ontsluiting.

Daarnaast is niet goed nagedacht over de toegang tot de woonwijk en de toegang tot het recreatiepark van de VvE. In het voorliggend plan wordt de woonwijk met een eenrichtingsweg ontsloten (zie ook de tekst van 2.3 op p. 8). Er wordt in de tekst gesproken over een smal rijprofiel met een wegbreedte van 3 m (p. 7). De huidige toegangsweg naar de Groene Zoom (met eeuwig recht van overpad) zal als uitgang voor de nieuwe woonwijk dienen in de vorm van eenrichtingsverkeer, maar ook als toegang en uitgang in twee richtingen voor De Groene Zoom. Dit is verkeerstechnisch een onwenselijke situatie, die tot gevaarlijke situaties zal leiden. Het voldoet niet aan de ASVV 2021. Verkeer dat vanaf de Boschoordweg deze weg naar de Groene Zoom inrijdt verwacht vlak na de inrit geen tegenliggers die uit een zijstraat komen, en omgekeerd.
Daarnaast worden langs deze weg parkeerplaatsen gesitueerd, zodat er ook hinder is van instekende en wegrijdende auto's. Dit alles komt de verkeersveiligheid niet ten goede.
Het komt ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het park niet ten goede. Nu staat bij de toegangsweg langs de Boschoordweg een bord van de Groene Zoom wat duidelijk maakt waar het park ligt. In het nieuwe plan zal de toegang van het park onzichtbaar zijn vanaf de Boschoordweg. Ook de herkenbaarheid waar de woonwijk eindigt en waar het recreatiegebied begint is verdwenen. Het voorstel van Duurzaam Wonen om dan daar maar een slagboom te plaatsen is voor de VvE onacceptabel.

Voorts is onvoldoende onderbouwd dat de parkeernorm die gehanteerd is, noodzakelijk is. De hier voorgestelde parkeernormen zijn niet van deze tijd en sluiten niet aan bij de landelijke richtlijnen volgens CROW publicatie 381.
Deze geeft voor rijwoningen als parkeernorm aan 1,4 voor bewoners plus 0,3 voor bezoekers = 1,7 parkeerplaats per woning. Voor sociale huur zelfs nog minder: 0,8+0,3=1,1. Voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 2,0 parkeerplaatsen per woning.
Gezien de grootte van de kavels en de inrichting van het terrein mag ervan uitgegaan worden dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dan ook geen behoefte aan parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de Groene Zoom.

Door deze elementen niet op te nemen in het ontwerp-wijzigingsplan, kan deze niet op de voorliggende wijze worden vastgesteld, nu er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Watertoets

Omdat er op dit moment geen vastomlijnde tekening is, ie niet te controleren of de aanname van de hoeveelheid verhard oppervlak reëel is. Ook op dit punt kan het wijzigingsplan daarom geen stand houden.

Verder is in de aanbeveling van de provincie Fryslân een bouwpeil van 4,60 m + NAP geadviseerd, vergelijkbaar met de Doaken. Dat zou betekenen dat het huidige terrein opgehoogd gaat worden tot ca 4,50 m+ NAP. Dat is echter ruim hoger dan het aanlegniveau van De Groene Zoom, dat verloopt van ca. 3,70 tot ca 4,20 m + NAP. Dit baart de VvE zorgen, temeer daar afwatering vanaf de Groene Zoom nu al een probleem is.

5.7 Inpassing

Voorts is relevant dat in het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de mate waarin de bebouwing passend is binnen de omgeving, met name wat de bouwhoogte betreft.

In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt voor de randvoorwaarden voor de bebouwing verwezen naar het vigerende bestemmingsplan van Boijl. Eén van de voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van dit gebied is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld.
Aan deze voorwaarde wordt niet aan voldaan. Bovendien wordt met de in deze paragraaf genoemde randvoorwaarden, in combinatie met het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitsplan, niet voldaan aan eerder gedane toezeggingen richting De Groene Zoom.
Reeds in de eerste informatiebijeenkomst is door Duurzaam Wonen aangegeven dat de schaal en de sfeer van de woningen in lijn zou zijn met de bebouwing op het recreatiepark: kleinschalige woningen. Dit om een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting tussen beide gebieden te realiseren. De hier genoemde nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter sluiten echter in het geheel niet aan bij de nokhoogte van 6,30 m en de goothoogte van 2,80 m van de woningen op de Groene Zoom. Het is bovendien niet ongebruikelijk dat bij een bouwaanvraag kleine afwijkingen (<10%) worden geaccepteerd, zodat deze hoogten in praktijk nog hoger kunnen uitvallen.
In een latere bijeenkomst heeft Duurzaam Wonen nog eens aangegeven dat er naar hun mening weliswaar gebouwd zou mogen worden tot 9 meter nokhoogte (twee verdiepingen met volledige kap), maar dat in overleg met de stedenbouwkundigen en de CPO Duurzaam Wonen zou inzetten op een bouwlaag plus volledige kap. Van geen van beide toezeggingen is iets in dit wijzigingsplan terug te vinden.

Het verontrust de VvE eveneens dat er geen maximale gebouwoppervlakken worden gegeven, zoals reeds opgemerkt. Men geeft alleen aan dat de woningen binnen het opgenomen bouwoppervlak opgenomen moeten worden, maar dat blijkt een heel ruim begrip, zie bijgaande figuur. De omkaderde zones zijn de gedefinieerde bouwvlakken, en geven dus geen beperking.
Bovendien wordt nog de mogelijkheid geboden om 75 m² (tot maximaal 100 m²) aan bijgebouwen te plaatsen tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf.

Tot slot verwondert het de VvE dat een Beeldkwaliteitsplan als bijlage bijgevoegd wordt, maar dat deze nergens bindend wordt voorgeschreven. Dat geeft dus de kopers dus nog alle vrijheid.

Gezien de onjuiste motivering en het niet voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

5.8 Ladder duurzame verstedelijking

In het kader van art. 3.1.6 lid 2 Bro dient gemotiveerd te worden in hoeverre de woningbouw noodzakelijk is buiten het bestaande stedelijk gebied. In de toelichting op het wijzigingsplan is dit zeer summier gedaan. De VvE meent dan ook dat dit op zichzelf onvoldoende is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie van het wijzigingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied valt, zoals de provincie Fryslân dat heeft vastgesteld.

Voorts is onvoldoende duidelijk gemaakt dat ook vraag is naar de woningen die mogelijk worden gemaakt binnen het wijzigingsplan. In de visie van de VvE wordt hier nader op ingegaan.

Het Woonplan van de gemeente geeft voorts aan dat er een afname van de woonbehoefte in de regio is. De marktvraag is in de dorpen beperkt en men is terughoudend met uitbreiding. Bij 3.1 en 3.2 wordt aangegeven dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Dit is een stelling die nergens onderbouwd wordt.
De gemeente wil wel dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen. Dat houdt ook in dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen, o.a. op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid en dat dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen terecht kunnen in de gemeente.
Op basis hiervan zijn vier speerpunten gedefinieerd om aan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voor nieuwbouw staat hier 'maatwerk en flexibiliteit'. Daar vallen naar de mening van de VvE wel starters en seniorenwoningen onder, maar zij heeft ernstige twijfels bij het voorliggende plan.

Gezien het voorgaande is de motivering van het plan niet in overeenstemming met art. 3.1.6 lid 2 Bro en kan deze daarom niet worden vastgesteld.

5.9 Participatie

In de toelichting op het wijzigingsplan staat aangaande participatie en inspraak onder andere:

> *'De direct belanghebbenden, in dit geval het gehele dorp, maar ook aanwonenden Boschoordweg en de eigenaren van de recreatiebungalows zijn vanaf het eerste begin en bij de voorbereiding van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht en worden ook met regelmaat op de hoogte gehouden over de voortgang.'*

De inbreng, wensen en voorstellen van de VvE zijn in de gesprekken en via mails wel ingebracht (zie **bijlage 1**), maar zijn genegeerd. De VvE ziet hier in de plannen niets van terug.
In het eerste gesprek zijn door Duurzaam Wonen ook een aantal uitgangspunten voor de planvorming genoemd, die voor de VvE een belangrijke reden zou zijn om met het plan in te stemmen. Zo is er gesproken over het behoud van het eigen karakter van De Groene Zoom, over de onderlinge afscheiding tussen de woonwijk en het recreatiepark, over het bouwen van een wijk met 12 woningen qua schaalgrootte vergelijkbaar met de huizen op de Groene Zoom en over het uitgangspunt dat het kleinschalige woningen zouden worden voor jongeren in het dorp, starters op de woningmarkt, en eventuele empty-nesters die kleiner zouden willen gaan wonen. Deze uitgangspunten ziet de VvE in de uiteindelijke uitwerking evenmin terug.

In het kader van de zorgvuldige besluitvorming was dit, zeker gezien de ligging van de locatie ten opzichte van recreatiepark De Groene Zoom, onmisbaar. Het wijzigingsplan is gezien het voorgaande in strijd met art. 3:2 Awb.

5.10 Belangenafweging

Ten onrechte zijn de belangen van de (leden van de) VvE onvoldoende meegewogen. De figuur maakt eens te meer duidelijk dat het park van de VvE steeds meer door het dorp wordt ingesloten. De VvE is van mening dat er een verschil is tussen het woongenot van permanente bewoners en dat van recreanten; bezoekers van het recreatiepark komen hier immers voor rust en ruimte.
In het wijzigingsplan komt het belang van de VvE nauwelijks of niet aan de orde. Er wordt onvoldoende afstand tot de Groene Zoom gehouden, en de entree van De Groene Zoom wordt weggedrukt in een achterhoek van de nieuwe woonwijk.
De VvE mist een ruime groenbuffer tussen de woningen, de bijgebouwen (nu nog niet op tekening gezet, maar die zullen er ongetwijfeld komen) en de erfgrens met De Groene Zoom. Hier moeten duidelijke vaste afspraken voor komen.
Er wordt verwezen naar een bomenrij zowel op het perceel van de Groene Zoom als aan de Boschoordweg. Het bevreemdt de VvE om bomen van de aangrenzende buren te gebruiken als argument voor landelijke inpassing. Dat behoort op het eigen perceel plaats te vinden.
Het is eveneens van belang dat de afwateringssloot tussen de Groene Zoom en het nieuwe woongebied verbreed wordt, gezien de hoeveelheid extra afvoerwater bij regenval. Langs deze strook moet een strook voor onderhoud komen, en pas dan kan een groene buffer worden gecreëerd. Dit vraagt om meer afstand van de bebouwing tot de erfgrens.

Verder is essentieel dat onvoldoende is gekeken naar het waarborgen van het woon- en leefklimaat in het recreatiepark met de komst van de woningen. Er wordt in de toelichting op het wijzigingsplan slechts met een enkel woord gesteld dat er geen overlast plaats zal vinden, van het recreatiepark voor de nieuwe bewoners, maar omgekeerde overlast van de bewoners voor de recreanten van de Groene Zoom wordt in het geheel niet meegenomen.

De toelichting vermeldt op p. 19 dat, gezien de aard en inrichting van het recreatiepark, voor de nieuw te bouwen woningen geen onevenredige hinder van de recreanten wordt verwacht. Vervolgens wordt (zonder overleg met de VvE) ook gesteld dat dit omgekeerd ook niet het geval zal zijn. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat te garanderen volgens de opstellers van het rapport.
De Groene Zoom maakt ernstig bezwaar tegen deze stellingname. Niet alleen omdat dit niet met haar besproken is, maar vooral omdat er een wezenlijke tegenstelling tussen vaste bewoning en recreatie zit. Vaste bewoning geeft een heel andere beleving aan een gebied. De meerdere vervoersbewegingen, de activiteiten in tuinen, geluidsoverlast, etc. zijn allemaal op hun beurt aspecten die haaks staan op de kernwaarden rust en recreatie van De Groene Zoom. Zeker als deze woningen op slechts enkele meters van de recreatiewoningen staan. Een recreant komt naar het park om van de stilte en de natuur te genieten, en heeft geen enkele behoefte aan het geluid van klussers of familiefeestjes in een naastgelegen tuin.
Daarmee constateert de VvE dat het behoud van een goed recreatieklimaat niet te garanderen is als gevolg van naast gelegen bebouwing. De gebruiksmogelijkheden van de woningen van de recreatiewoningen op de Groene Zoom worden beperkt. Er is in het geheel geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaren van de Groene Zoom voorzien niet alleen een afname van hun recreatiegenot, maar ook een afname van de waarde van hun woningen. Het beeld van een park dat vrij in een groene omgeving ligt (en daardoor extra aantrekkingskracht voor kopers heeft) verandert in een beeld van een park dat aan drie kanten ingesloten ligt tussen bebouwing en sportvelden.

En dan wordt nog niet eens gesproken over de te verwachten overlast (geluid, veiligheid en toegang tot het park, parkeeroverlast, etc.) gedurende de jaren dat er gebouwd gaat worden. Deze periode zal het recreatieplezier verminderen en levert voor eigenaren die hun woning verhuren een beperking en dus een schadepost op.

Door het ontbreken van de belangenafweging, is het wijzigingsplan in strijd met art. 3:4 lid 2 Awb en kan deze niet op de voorliggende manier worden vastgesteld.

6. Conclusie

Gezien het voorgaande kan het wijzigingsplan niet op de thans voorliggende wijze worden vastgesteld. Verzocht wordt dan ook het plan te wijzigen en rekening te houden met het voorgenoemde.

Voorts wordt opgemerkt dat de VvE graag openstaat voor een gesprek aangaande het wijzigingsplan, om mogelijk tot een oplossing te komen, zodat verder procederen niet nodig is.

Voorts verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Notitie

Reactie VvE De Groene Zoom op plannen bebouwing terrein Boschoordweg

Inleiding

Op 14 mei 2022 hebben de voorzitter [redacted] en plv. voorzitter [redacted] van 'Duurzaam Wonen Boijl' aan een vertegenwoordiging van de VvE De Groene Zoom een toelichting gegeven op hun plannen voor het ontwikkelen van bebouwing op het terrein tussen de Boschoordweg en het recreatiepark 'De Groene Zoom'. Dit terrein is 2 hectare groot. Op dit moment ligt er een agrarische bestemming op dit terrein. Voor de eerste hectare bestaat de mogelijkheid dat deze bestemming door de gemeente wordt omgezet in een woonbestemming. Het tweede deel behoudt zijn agrarische bestemming. Duurzaam Wonen wil op het eerste deel van dit terrein een twaalftal duurzame en betaalbare woningen ontwikkelen voor starters en jonge gezinnen uit Boijl. Voor de tweede hectare bestaan nog geen concrete plannen, maar er wordt gedacht aan recreatieve doeleinden, energievoorziening of verbouwen van groenten, etc.
In deze notitie geven wij de reactie van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Bungalowpark De Groene Zoom (hierna te noemen 'De Groene Zoom') weer.

Recreatiepark De Groene Zoom

Bungalowpark "De Groene Zoom" in Boijl is een kleinschalig en rustig park met 32 bungalows omgeven door weilanden, boomwallen en het Drent-Friese Woud. Het park is in 1975 gebouwd, in eerste instantie door een ontwikkelingsmaatschappij voor de verhuur. Maar al snel zijn alle 32 bungalows verkocht aan individuele eigenaren.

De huidige eigenaren gebruiken de woning voor recreatie en verblijven er ter ontspanning/vakantie. Een inventarisatie onder de huidige eigenaren leert dat zij het park waarderen (en hun woning hebben aangeschaft) vanwege de rust, de ruimte om het park heen en de groene omgeving. Kopers hebben vaak een vergelijk gemaakt met andere recreatieparken in de omgeving en juist vanwege de ligging en de rust voor De Groene Zoom gekozen.

De drie meest karakteristieke waarden van het park zijn dan ook:

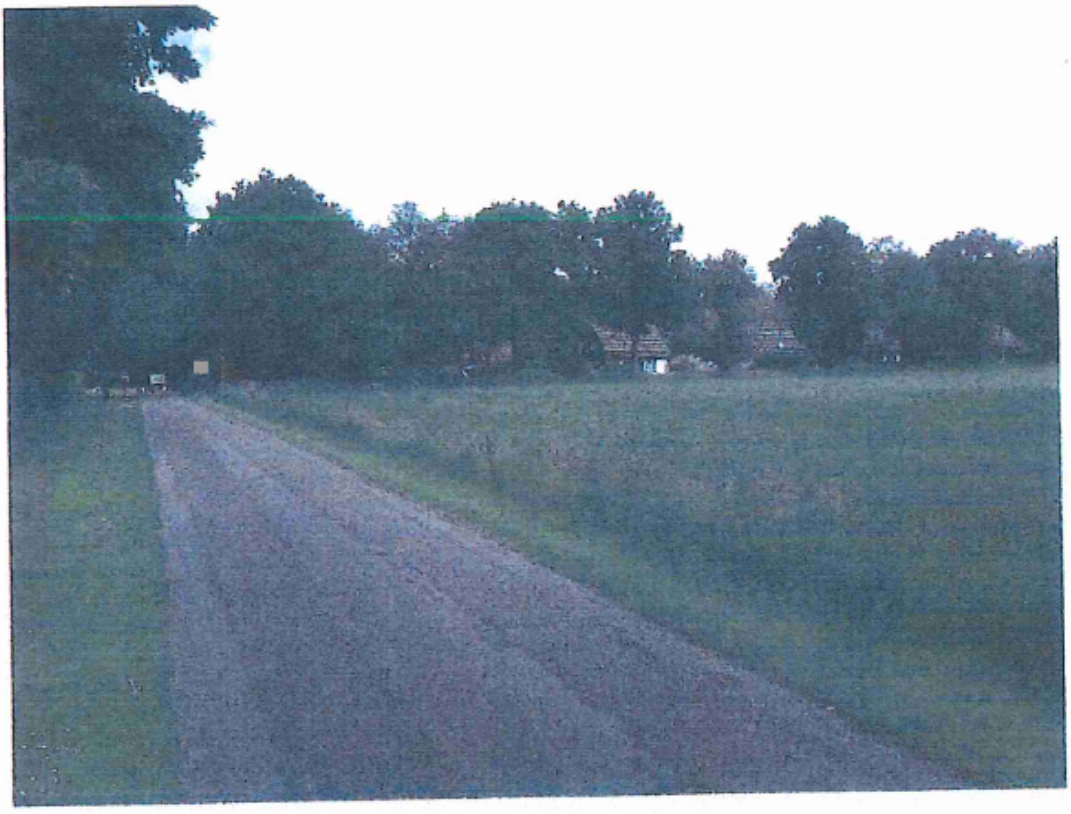
Rust

Ruimte

Recreatie

Bij de beoordeling van eventuele bouwplannen op het terrein tussen de Boschoordweg en De Groene Zoom zijn deze drie de kernwaarden die de eigenaren willen behouden.





Mooie ligging in het groen, ruime eigen entree





Een park omgeven door groen

Vertaling kernwaarden naar plannen bebouwing Boschoordweg

Voor de eigenaren van De Groene Zoom is het belangrijk dat haar kernwaarden rust, ruimte en recreatie niet door de bebouwingsplannen langs de Boschoordweg worden verstoord.

De Groene Zoom begrijpt de wens van Duurzaam Wonen Boijl om de eerste hectare van het terrein tussen de Boschoordweg en De Groene Zoom te willen bebouwen, maar vindt dan wel dat daar strikte randvoorwaarden aan gesteld moeten worden. De Groene Zoom wil met Duurzaam Wonen Boijl meedenken over de plannen, maar de uiteindelijke steun zal sterk afhangen van de aard en het doel van de bebouwing en van de mate waarin de kernwaarden van de Groene Zoom gehandhaafd zullen blijven.

Bij het zien van de plannen van de commissie Duurzaam Wonen Boijl is het evident dat hier veel zorgen over zijn ontstaan. Hoe kunnen de kernwaarden beschermd worden?

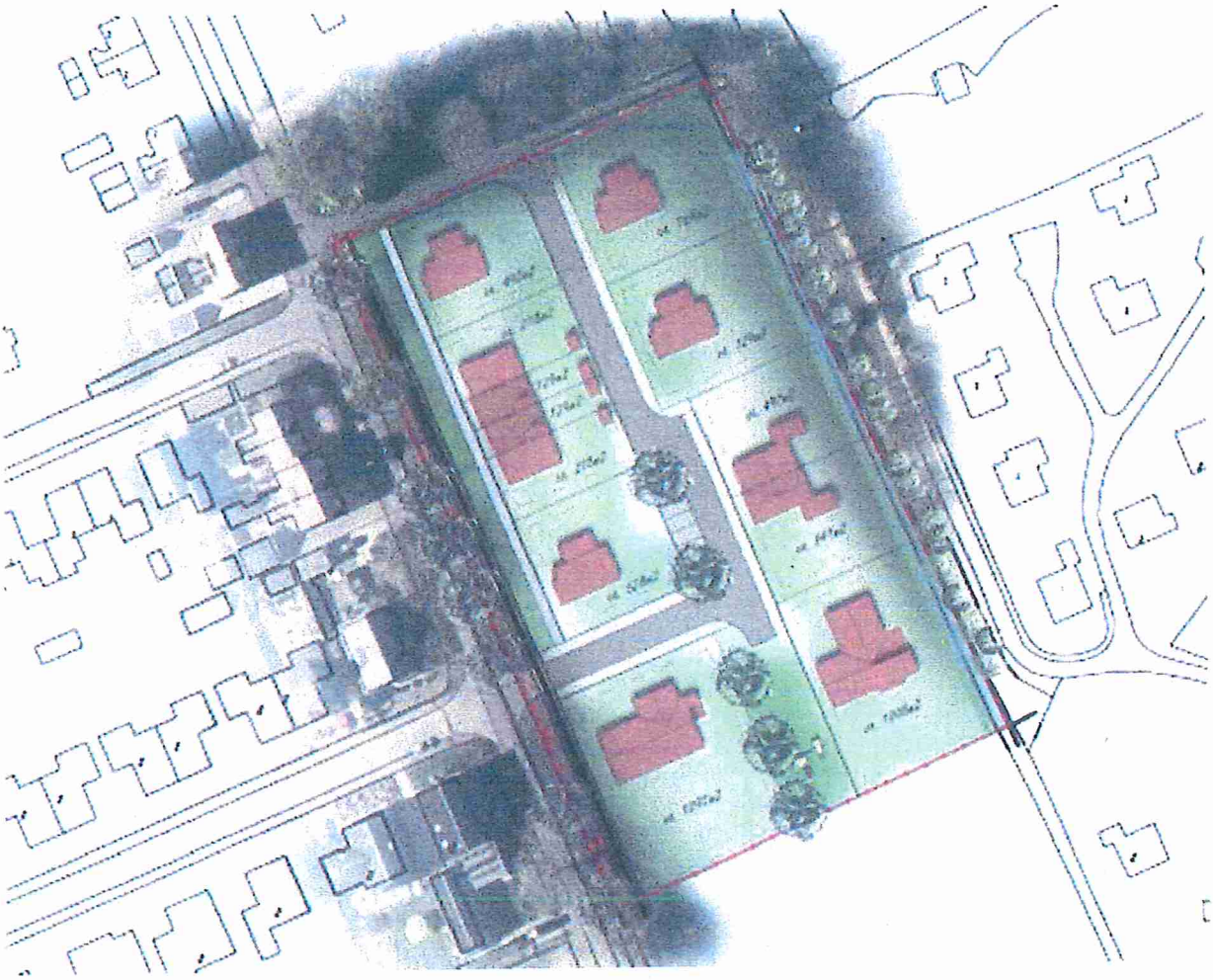
Rust:
De Groene Zoom is een recreatiepark. Er is nauwelijks verkeer. Bezoekers parkeren hun auto aan het begin van het park op de pareerplaats. De eigenaren komen hier (veelal in de weekenden) om tot rust te komen. Er wordt buiten gezeten, getuinierd of gefietst/gewandeld in de omgeving. Dat is een andere sfeer dan in een woonwijk waar families (al dan niet met kinderen) wonen, waar drukte heerst, auto's rijden, waar geklust wordt, feestjes worden gehouden, etc.
Er is na middernacht ook geen verlichting op De Groene Zoom, de eigenaren genieten van het donker van de natuur en van de rust.
Om de rust en stilte te bewaren op ons park is voldoende afstand en een groene buffer tussen de woningen en het recreatieterrein noodzakelijk.

Ruimte (groen):
Bebouwing op het weiland voor De Groene Zoom betekent altijd dat het huidige vrije uitzicht op en vanaf het park verdwijnt. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen bebouwing zou kunnen komen. Karakteristiek is niet alleen de ruimte, maar vooral het groene karakter van die ruimte. Het creëren van een voldoende brede groene buffer tussen recreatiepark en woonwijk zou een denkbare oplossing kunnen zijn.
Ook in de inrichting van de wijk en het ontwerp van de woningen kan gezocht worden naar mogelijkheden om zoveel mogelijk groen rondom de Groene Zoom te behouden. Door de maatvoering van de woningen beperkt te houden (sfeer en afmetingen woningen Groene Zoom), door groene daken op de woningen voor te schrijven, etc.
Op de Groene Zoom zijn strikte regels aangaande erfafscheidingen (geen schuttingen maar groen), bebouwing/opstallen in tuinen en maximale bouwoppervlakken per kavel. Dergelijke randvoorwaarden zouden ook een voorwaarde voor een te bouwen wijk zijn.

Recreatie:
Naar de mening van De Groene Zoom gaat de sfeer van een recreatiepark niet samen met de sfeer van een woonwijk. De Groene Zoom wil niet dat een woonwijk tegen het park aan komt te liggen, waardoor zij onderdeel van die woonwijk wordt en haar recreatieve karakter verloren gaat. Dit is alleen te voorkomen door voldoende afstand te houden tussen de recreanten en vaste bewoners. Daar is het behoud van een eigen toegang vanaf de Boschoordweg ook een onderdeel van.
Een ander aspect is de overlast van de bouw van de woningen. Mensen die recreëren ervaren bouwactiviteiten als overlast. Door prefab bouwmethoden (houtskeletbouw) voor te schrijven wordt de bouwperiode en daarmee de overlast enigszins beperkt.

Reactie op de ontwerptekening van Duurzaam Wonen Boijl – eerste hectare

In het overleg op 14 mei heeft Duurzaam Wonen Boijl het volgende plan gepresenteerd:



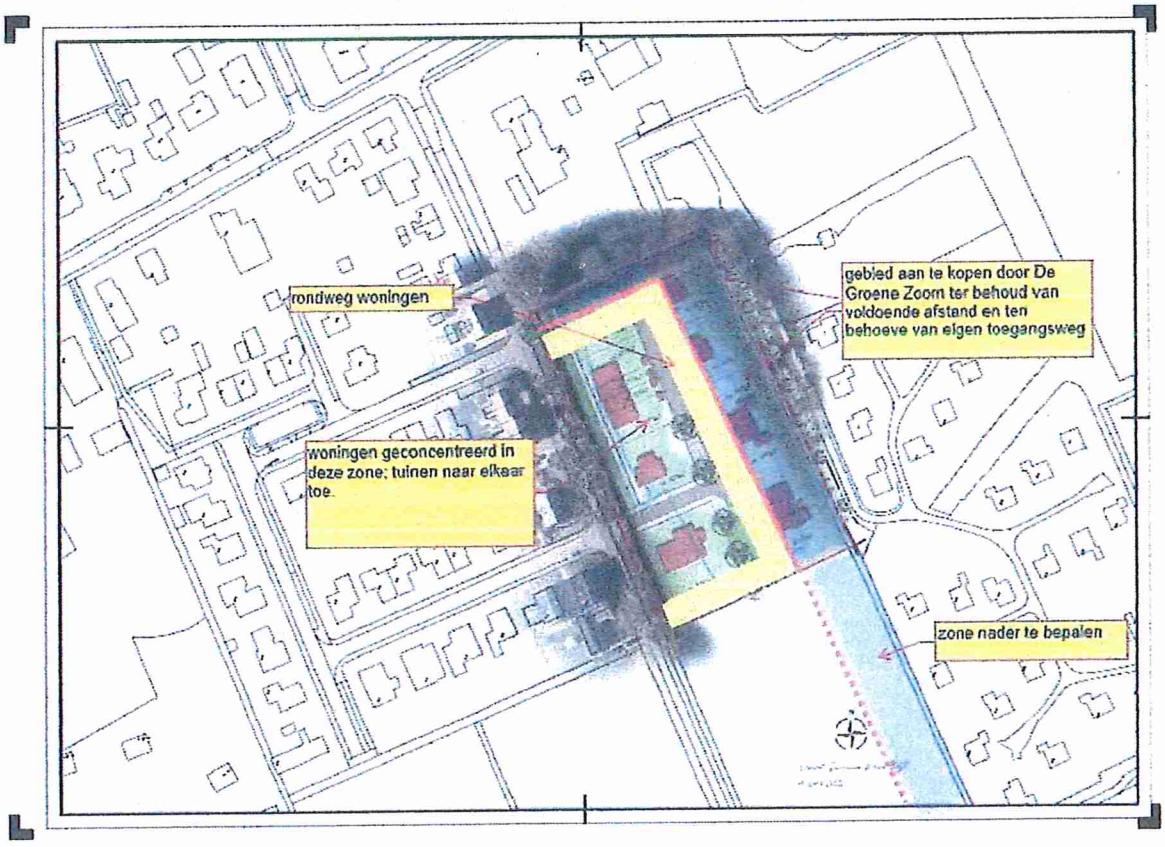
De Groene Zoom heeft een groot aantal bezwaren tegen dit plan:

- De Groene Zoom wordt weggedrukt achter een woonwijk.
- Er is geen eigen toegangsweg voor de Groene Zoom vanaf de Boschoordweg meer. Die willen wij behouden. Toegang tot de woonwijk wat ons betreft uitsluitend vanaf de Boschoordweg tegenover de Daoken.
- Er is verreweg onvoldoende afstand/ruimte tussen de woonwijk en het recreatiepark. Hier moet een veel bredere bufferzone komen.
- De positionering van de tuinen en de richting van de woningen leidt tot onnodig veel overlast op de Groene Zoom. Ons voorstel is om de woningen met de tuinen naar elkaar toe te oriënteren en met een weg rondom te ontsluiten.
- Het gevaar van schuttingen, tuinhuizen en andere niet groene opstallen is levensgroot aanwezig.
- De woningen en de kavels zijn veel te groot en niet passend voor de omschreven doelgroep - jongeren en starters. Dit heeft niets meer met de gepresenteerde doelstelling te maken en past niet in deze omgeving.

Een ander belangrijk aspect is de waterhuishouding en waterafvoer vanuit dit gebied. Op dit moment al ervaart De Groene Zoom veel wateroverlast in natte tijden. Het terrein is tijdens de bouw al te laag aangelegd, en bij hevige regenval is het moeilijk om het water afgevoerd te krijgen zonder dat de tuinen blank komen te staan. Wanneer het naastgelegen opgehoogd en bebouwd gaat worden zal dit probleem alleen nog maar toenemen. De toename van versteende oppervlakte die ontstaat zorgt voor een nog snellere afvoer naar de omliggende sloten. Om deze problematiek te beperken en het liefst voorkomen is een goede waterafvoer in de nieuwe woonwijk een noodzaak. Dat kan via infiltratie in de bodem, maar wordt mogelijk ook verbeterd door het aanbrengen van buffer waterpartijen, zoals brede vijvers of het aanleggen van wadi's. Wij kunnen ons ook voorstellen dat de bufferruimte tussen de woonwijk en De Groene Zoom naast een hoeveelheid groen ook een brede waterpartij omvat.

Voorstel De Groene Zoom – eerste hectare

De Groene Zoom is bereid een bouwplan te ondersteunen dat werkelijk woningen voor jongeren en starters bevat, op een kleiner oppervlak dan nu getekend. Wij begrijpen dat het businessmodel voor de ontwikkeling van deze woningen lastiger maakt, en zijn bereid financiële ondersteuning te bieden door een deel van het gebied dat benodigd is voor een eigen toegangsweg en een voldoende brede groen/waterbuffer tussen de woonwijk en De Groene Zoom zelf aan te kopen. Wij gaan hierover graag met de Woningstichting en met u in gesprek. Zie onderstaande figuur.



Reactie op de notitie van Duurzaam Wonen Boijl – tweede hectare

Op 14 mei heeft u ons ook een verslag van een werkgroepoverleg over de tweede hectare op 10 maart 2022 overhandigd. Wij geven u hier in het kort onze reactie weer.

De basis van onze reactie wordt ook voor deze tweede hectare gevormd door onze drie kernwaarden rust, ruimte en recreatie. Wij zitten hier dan ook niet te wachten op allerhande activiteiten op dit terrein en hebben een sterke voorkeur om het te laten zoals het nu is, verpacht aan een lokale boer voor landbouwactiviteiten. Wij zouden ons wel kunnen voorstellen om hiervoor ook met de boer te gaan praten die nu zijn pony's bij ons in de paardenwei heeft gestald, en deze daarnaartoe te verplaatsen. Het plaatsen van bouwwerken (kinderboerderij o.i.d), of de aanleg van een natuurspeeltuin hebben zeker niet onze voorkeur. Wij vragen ons ook oprecht af wie hier in deze landelijke omgeving behoefte aan zou hebben, nog afgezien van het feit wat hiervoor het verdienmodel zou moeten zijn.

Het liefst zien wij hier een mooi stukje natuurgebied behouden. Het zou ook kansen bieden voor waterpartijen en/of wadi's om de waterhuishouding in het hele gebied te verbeteren.

Ook voor dit gebied wil De Groene Zoom graag meedenken, en is zij ook bereid om een dele te kopen om een natuurlijke bufferzone te creëren. Misschien is het zelfs een idee om de door Duurzaam Wonen Boijl gewenste woningen ook voor een deel in dit gebied langs de Boschoordweg uit te spreiden. Als zijn wij ons bewust dat er dan een meer ingrijpende bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Besluit

Tot zover onze reactie met opmerkingen op de voorgestelde plannen. Het betreft een eerste reactie van de eigenaren van De Groene Zoom. De Groene Zoom heeft begrip voor de wens om op dit terrein woningen voor jongeren uit Boijl en starters op de woningmarkt te bouwen, teneinde het prachtige dorp Boijl leefbaar te houden. Maar aan de andere kant hebben de eigenaren van de bungalows op de Groene Zoom veel geld geïnvesteerd in een woning om te kunnen genieten van de rust en de ruimte in deze prachtige omgeving. Wij hechten eraan dat de voor ons belangrijke waarden van het park behouden blijven. Naar onze mening kan dat best samengaan met woningbouw op deze locatie, maar niet met het voorstel zoals u het ons nu gepresenteerd heeft. Wij willen meedenken in de verdere ontwikkeling van uw plan om een ook voor ons aanvaardbaar plan te realiseren. Graag lichten wij een en ander in een mondeling overleg aan u toe.

Boijl, 12 juni 2022
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Groene Zoom U.A.

Namens deze,

[redacted]