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 betekend dat er 54 parkeerplekken nodig zijn. Het plan, tekening B-02_VK-0S_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 [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 uitziet 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 de heer Willems-Kreuze 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 de heer Ranft. Het plan/ontwerp vergunning voldoet hier niet aan.


55

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 ontwerpopgave is in 2007 een prijsvraag uitgeschreven en het winnend ontwerp wordt uitgevoerd.

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 heer Willems-Kreuze 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.

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 betrekt 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 geluidoverlast 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