

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Lemmer - Hof fan Lemmer inclusief ontwerpbeeldkwaliteitsplan'**

### **1. Inleiding**

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lemmer - Hof fan Lemmer inclusief ontwerpbeeldkwaliteitsplan' is deze nota opgesteld.

### **2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan inclusief ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Lemmer - Hof fan Lemmer'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lemmer - Hof fan Lemmer inclusief ontwerp beeldkwaliteitsplan' heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met zienswijzenmogelijkheid bij de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het gemeenteblad. Het ontwerpplan met ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen bij de servicepunten in Balk en Lemmer en op het gemeentehuis van Joure. Daarnaast was de informatie over het plan te vinden op [www.defryskemarren.nl](http://www.defryskemarren.nl) en kon het plan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân hebben laten weten geen zienswijzen tegen het ontwerpplan in te dienen.

### **3. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Er zijn vier schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan inclusief ontwerpbeeldkwaliteitsplan ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en als bijlagen toegevoegd aan de stukken.

Verder zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. Aan het eind van deze nota gaan we daarop in.

De persoonsgegevens van de indieners zijn niet vermeld.

Hierna geven we de inhoud van de zienswijzen steeds beknopt weer waarna onze reactie volgt.

#### **Zienswijze 1, Provincie Fryslân, brief van 22 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, Z.777114**

##### *Inhoud zienswijze:*

\*Zonnepark bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

De huidige bedrijfsbestemming van de RWZI is 'Bedrijf-nutsbedrijf'. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is voorgesteld als 'bedrijf-zonnepark'. Hiermee is de bestemming onvoldoende gekoppeld aan de RWZI. Gevraagd wordt om bij de uitbreiding van de RWZI de huidige bestemming 'Bedrijf-nutsbedrijf' te gebruiken.

##### *Reactie gemeente:*

We stellen voor om de zienswijze over te nemen zodat volgens de provinciale verordening dezelfde bedrijfsbestemming gehanteerd wordt voor het uit te breiden perceel.

##### *Inhoud zienswijze:*

\*Landschap

De provincie vraagt om een nadere concretisering. Het gaat hierbij om inpassing van de noordzijde van het plangebied langs de woningen en het deel van de RWZI.

In het beeldkwaliteitsplan wordt dit aangegeven als 'natuur'. De provincie vraagt om verdere uitleg hoe de uitvoering en de mate van robuustheid vorm wordt gegeven aan de hand van soorten riet/heestersoorten en dwarsdoorsneden bij te voegen. Verder wordt gevraagd de strook natuur door te trekken naar de noordkant van de RWZI.

*Reactie gemeente:*

Naar aanleiding van deze vragen is bijlage 3 'Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing' verder uitgewerkt. Omdat het hier de nieuwe waterkering betreft tussen het boezemwater en het polderpeil, zijn de mogelijkheden voor invulling ervan beperkt door de richtlijnen van Wetterskip Fryslân. Op de waterkering mogen bijvoorbeeld geen bomen worden geplaatst. Wel wordt er struweel geplaatst, ook als een soort buffer naar het achter gelegen weidevogelkansgebied.

We stellen voor bijlage 3 (Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing) te vervangen in verband met deze aanpassing.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Soorten*

De provincie geeft aan de uitkomsten van nader onderzoek naar de grutto tegemoet te willen zien bij de volgende planversie.

*Reactie gemeente:*

Het plangebied van het bestemmingsplan valt niet onder het inmiddels door de provincie vastgestelde weidevogelkansgebied. Nader onderzoek is na overleg met de provincie niet nodig gebleken. Het voorstel is om dit in de QuickScan, Bijlage 4, te verduidelijken.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Waterrobuust*

De provincie stelt dat de aanleghoogte ten opzichte van de boezem kleiner is dan bij een groot deel van de bestaande bebouwing in Lemmer. Wellicht is een iets hogere aanleghoogte dan de nu voorziene 30 cm+ NAP wenselijk.

*Reactie gemeente:*

De aanleghoogte is bepaald in afstemming met het Wetterskip Fryslân. De aanleghoogte is niet lager dan die bij de aangrenzende wijken is toegepast. De hoogte heeft daar niet tot problemen geleid.

*Samenvattend stellen we gelet op het voorgaande voor om deze zienswijzen deels wel en deels niet over te nemen.*

**Zienswijze 2, bewoner Lemmer, brief d.d. 19 januari 2024, ontvangen 23 januari 2024, zaaknummer Z.776734**

*Inhoud zienswijze:*

*\*Verkeersveiligheid*

In het onderzoeksrapport voor verkeersveiligheid is niet meegenomen de toename van de grote hoeveelheid vrachtverkeer wat nodig is voor de voorbereiding en bouwrijp maken van het totale plangebied.

Mocht het zand wat nodig is voor het realiseren van het wegennet via de straat de Wielewei gaan. Het meest voor de hand liggende. Zal dit plus minus 5.600 vrachtwagens zijn, à 50 ton per vrachtwagen. Dit is 280.000 aan totaal gewicht. Dit baart ons zorgen over de veiligheid van de kinderen en overige verkeer die van deze slechte/smalle weg gebruikmaken.

Deze weg zal waarschijnlijk ook kapot worden gereden, deze weg was ooit een boerenpad en later geasfalteerd.

Op een van de informatieavonden over het plangebied is er ook geopperd om als optie een bouwweg aan te leggen via de noordzijde van 'natuurgebied het Reigerbos' welke al deels is verhard en een vrij directe aansluiting geeft aan het plangebied.

Of een andere optie is het benodigde zand via het water aanvoeren met een buizenstelsel vanuit 'De Brekken'.

Deze opties kunnen de verkeersveiligheid wel zeker stimuleren.

*Reactie gemeente:*

Het onderzoeksrapport heeft betrekking op de effecten van de nieuwe woonwijk zodra deze wordt bewoond. Aan de aanlegfase wordt uiteraard zorgvuldig aandacht besteed. De mogelijkheid van een tijdelijke bouwweg via de noordzijde langs het 'Reigersbos' is onderzocht.

De kwaliteit van de weg en de daarin aanwezige brug zijn daarvoor echter onvoldoende. Het bouwverkeer maakt gebruik van de Wielewei die vooraf wordt verbreed tot 5 meter.

Een bredere weg zou leiden tot te hoge snelheden van de weggebruikers.

De ontwikkelaar onderzoekt of aanvoer van zand vanuit De Brekken via een buizenstelsel mogelijk is; deze voorkeur wordt meegenomen in het overleg tussen de ontwikkelaar met de aannemer van de infrastructuur.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Stikstofdepositie*

In het onderzoeksrapport worden niet de werkzaamheden van voorbereiding meegenomen van het plangebied, welke o.a. het verleggen van de Wielewei, het verleggen van persleiding, nieuwe aanleg van elektra e.d. voor de rioolwater zuiveringsinstallatie, aanleg walbeschoeiing/kades, bruggen, de nieuwe ontsluiting naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie en natuurgebied en bouwrijp klaar maken van het totale plangebied.

Deze werkzaamheden hebben wel degelijk invloed op de berekening van onderzoek naar stikstofdepositie.

*Reactie gemeente:*

De stikstofberekeningen worden opgesteld conform de daarvoor geldende actuele normen. We hebben de ontwikkelaar gevraagd om berekeningen toe te voegen van de aanlegfase en de bouwfase van de woningen. Dat is in het rapport verwerkt. De conclusie blijft hetzelfde. We voegen het nieuwe rapport als bijlage toe aan het vast te stellen plan.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Ontgrondingverordening Friesland*

In het onderzoek staat dat hier geen vergunning voor hoeft te worden aangevraagd.

Vrij van vergunning is tot -2 m graven beneden maaiveld. Om het wegennet aan te leggen moet je eerst tot op het zand uitgraven. En het zand zit op 2,5- /- 3 m beneden maaiveld. Zodoende is een vergunning wel nodig naar mijn inzicht.

*Reactie gemeente:*

Op 19 december 2023 heeft de ontwikkelaar een ontgrondingenvergunning aangevraagd bij de omgevingsdienst Fumo.

*Inhoud zienswijze:*

De huidige persleiding (aanvoer naar rioolwaterzuiveringsinstallatie) wordt omgelegd naar de noordzijde van het plangebied. Mijn vraag is: wat gebeurt er met de bestaande persleiding?

*Reactie gemeente:*

De persleiding wordt inderdaad omgelegd naar de noordzijde van het plan. Zodra die is aangesloten, worden de twee oude leidingen verwijderd.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Waterkering, Walbeschoeiing /kades*

Als waterkering in het plangebied worden de volgende mogelijkheden benoemd, walbeschoeiing en natuurlijke kades.

Rondom de woningen en bruggen wordt walbeschoeiing toegepast. Worden er ook kwaliteitseisen gesteld zoals duurzaamheid en levensduur aan de walbeschoeiing?

Aan de noord en wetskant van het plangebied wordt er voor een natuurlijke kade gekozen.

Mijn vraag is: Is dit sterk genoeg vanwege de vaarbeweging van plezierboten en daarnaast de invloed van wind, dit creëert golfslag wat nadelig is voor de aanplant van begroeiing o.a. riet o.i.d. en zodoende schade aan de kade geeft.

Mocht er wel voor natuurlijke kades worden gekozen, lijkt het me verstandig dat de projectontwikkelaar hier de eerste 5 jaar garant voor staat, voor de kwaliteit van de manier van aanleg kade.

*Reactie gemeente:*

Het gebied wordt aangelegd volgens het bestek dat door de gemeente vooraf moet worden goedgekeurd. Kwaliteit komt daarbij uiteraard nadrukkelijk aan de orde.

De natuurlijke oevers zullen zodanig moeten worden aangelegd dat de elementen kunnen worden weerstaan. In andere projecten is hier de nodige ervaring mee opgedaan.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Oplevering van gefaseerd bouwen*

Er wordt volgens de infoavonden ons verteld dat ze gefaseerd willen bouwen. Mijn vraag is: wordt er per fase in z'n geheel opgeleverd of deels? Zoals het aanleggen van bestrating, verlichting, en het park gedeelte.

Onze voorkeur als aanwonende van fase 1 'park' is, dat het in z'n geheel wordt opgeleverd. De straat de Wielewei wat grenst aan onze straten ligt er bijna 20 jaar als bouw weg bij. We zouden graag zien dat hier spoedig een normale weg wordt aangelegd na al die tijd!

Huidige Wielewei is in zeer slechte staat, eenzijdig verzakt en de aanwezige lantaarnpalen staan schots en scheef.

*Reactie gemeente:*

De strook woningen boven de parkzone zijn onderdeel van de eerste fase van het plan. Eerst wordt dit deel bouwrijp gemaakt, dan worden de woningen gebouwd en zo spoedig mogelijk daarna worden de wegen woonrijp gemaakt en wordt het park en de overige voorzieningen aangelegd.

Eerdere aanleg is zinloos omdat alles dan vervolgens kapot wordt gereden door het bouwverkeer. Over de afwerking zijn afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente.

*Inhoud zienswijze:*

*\*Ontheffing voor beschermde diersoorten*

Uit het onderzoek naar beschermde diersoorten, welke voorkomen in het omschreven plangebied, staan de reeën niet in beschreven. Er zijn in dit plangebied (tussen 2 natuurgebieden in) wel degelijk een groep reeën aanwezig, minimaal 6-8 stuks.

De reeën zijn het gehele jaar aanwezig. Ze foerageren en verblijven er.

Zodoende is er wel degelijk een ontheffing nodig!

*Reactie gemeente:*

Deze opmerking is voorgelegd aan het ecologisch bureau. De ree is een vrijgestelde soort in alle provincies in Nederland. De ree heeft geen vaste verblijfplaats, maar gebruikt het plangebied mogelijk sporadisch om te foerageren naar voedsel. Er is in de wijde omgeving voldoende alternatief foerageergebied voor de ree. Nader onderzoek naar de ree in het plangebied is niet nodig.

#### *Inhoud zienswijze:*

Het natuurgebied is vrij populair onder de bewoners van Lemmer en omstreken. Vanwege de mooie wandel- en fietspaden. Daarnaast staat er een uitkijktoren wat een geweldig uitzicht geeft over het totale natuurgebied.

De frequentie wat dagelijks het natuurgebied bezoekt is rond de 70 á 80 mensen, op jaarbasis plus minus 20.000 bezoekers. Dit geeft weer hoe mooi en belangrijk het natuurgebied is.

De huidige en enige bereikbaarheid van het natuurgebied gaat nu via de Wielewei. Maar deze wordt in het nieuwe plangebied omgelegd naar een noordelijke ontsluiting van het plangebied.

Deze ontsluiting wordt aangelegd voor de bereikbaarheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Als natuurliefhebber, en velen met mij, zouden we graag zien dat er een verbinding blijft uit Fase 1 'park' naar het natuurgebied. Zodat dit een mooie overgang is en blijft van groene 'park' beeld naar natuurgebied, i.p.v. een noordelijke kale polderweg.

Dit wordt echter ook beschreven als mogelijkheid maar zou fijn zijn, dat het ook zo uitgevoerd wordt!

De mogelijkheid van Fase 1 'park' naar Natuurgebied en visa versa.

#### *Reactie gemeente:*

Het natuurgebied is voor wandelaars en fietsers in het plan bereikbaar via de nieuwe route langs de noordzijde van het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een trekpuntje op te nemen. De meningen over de wenselijkheid daarvan zijn blijkens de vele reacties in eerdere stadia van de plannen verdeeld. Niettemin willen we de mogelijkheid in het plan laten staan en later een besluit nemen over de aanleg.

### **Zienswijze 3, bewoner Lemmer, brief van 24 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, Z.777502**

#### *Inhoud zienswijze:*

##### **\*Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting**

De manier waarop we onze ruimte inrichten en ons woningbouwprogramma inrichten heeft directe invloed op de wijze waarop we onze samenleving inrichten, waarop we met elkaar samenleven. Kiezen we voor gemêleerde wijken of ontstaat er een vorm segregatie.

Wat zijn in deze belangrijke (beleids-)uitgangspunten van u als raad en hoe kan het nieuwe plan Hof fan Lemmer een bijdrage leveren aan de invulling van deze uitgangspunten?

##### **\*Vraag naar woningen nu en in de toekomst**

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen inzicht in de samenstelling van de bevolking nu en in de toekomst en hiermee samenhangend de te verwachten vraag naar woningen.

Wat is de huidige samenstelling van de bevolking in Lemmer en wat zijn de te verwachten ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn?

Wat is de te verwachten vraag naar woningen nu, op korte termijn, middellange en lange termijn? (huur, koop, type, prijsklasse)?

Op welke wijze kan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Lemmer - Hof fan Lemmer een bijdrage leveren aan het invullen van een goede match tussen vraag en aanbod nu, op korte, middellange en lange termijn?

##### **\*Betaalbare woningen**

Belangrijke uitgangspunten in de regionale woondeal zijn:

Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn.

Sleutelprojecten, zoals het Hof fan Lemmer, zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen).

De voornaamste doelstelling is dat de inwoners van De Fryske Marren binnen hun eigen mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen waar moeten kunnen maken.

Extra aandacht voor starters op de woningmarkt via het aanbod van betaalbare koopwoningen, middenhuur en sociale huur.

Hoe wordt in het ontwerpbestemmingsplan invulling gegeven aan bovenstaande uitgangspunten?

**\*Exploitatie**

Vanuit de exploitatie van het plan wordt een bijdrage betaald aan de gemeente voor het faciliteren van sociale woningbouw op plaatsen die daar qua ligging beter geschikt voor zijn.

Zijn er nieuwe locaties beschikbaar waar sociale woningbouw kan plaatsvinden en op welke termijn?

Wat is de bijdrage per woning / de bijdrage voor het totale plan?

Is dit geormerkt geld?

Waar ligt het mandaat voor de inzet van deze financiële middelen?

Wat zijn de criteria voor de inzet van deze financiële middelen?

Is het mogelijk om vanuit een burgerinitiatief passend binnen de sociale woningbouw een beroep op deze middelen te doen?

**\*Water – Wonen**

Aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de RWZI is een locatie water – wonen toegevoegd.

Twee bewoners hebben het verzoek ingediend om hun zeilschip te vervangen door een woonark. Dit verzoek is afgewezen. Het lijkt alleszins redelijk om dezelfde regels af te spreken.

Uiteindelijk is dit een van de voornaamste doelstellingen in de gemeentelijke woonvisie om inwoners binnen hun eigen mogelijkheden hun eigen woonwensen waar te kunnen laten maken.

Gevraagd wordt om de situatie ter plekke in ogenschouw te nemen en de afwijzing op het verzoek te heroverwegen.

**\*Participatie**

Er heeft een uitgebreide participatie plaatsgevonden om te komen tot het stedenbouwkundig plan.

Participatie kent vele eigenaren. Over de invulling van de participatie wordt zeer verschillend gedacht. Wat zijn de opvattingen van uw raad over participatie? Vindt uw raad het van belang vooruitlopend op de nieuwe ontwikkelingen in overleg met de betrokken partijen afspraken te maken over participatie en deze afspraken vast te leggen in een participatieplan.

*Reactie gemeente:*

**\*Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting**

We concentreren nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor bebouwing zoveel mogelijk bij de grotere kernen. Daarnaast faciliteren we de ontwikkeling van de nieuwe woningbouwlocatie Hof van Lemmer. Het gaat om een groot woningbouwprogramma dat goed aansluit bij de ambitie voor de bouw van meer woningen. Met de ontwikkeling van dit plan worden ongeveer 200 woningen aan Lemmer toegevoegd. Het plan past binnen de woningbouwprogrammering en draagt bij aan een gevarieerd woningaanbouw.

Het plan voorziet in woningtypes waarnaar veel vraag is vanuit Lemmer en de omgeving: wonen aan het vaarwater. Het gaat om vrijstaande en twee onder een kap, enkele waterwoningen en een vier laags woongebouw. Verder worden op plekken kleine kavels gerealiseerd voor bungalows die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren met alle woonfuncties op de begane grond en een kleinere tuin.

Bij de westelijke waterentree van het gebied worden tenslotte een aantal drijven woningen gerealiseerd.

Vanuit de exploitatie van het plan wordt een bijdrage betaald aan de gemeente voor sociale woningbouw op plaatsen die daar qua ligging beter geschikt voor zijn. Verderop komen we hierop terug.

Het plan past goed in de totale mix van plannen in Lemmer waarmee de verschillende doelgroepen worden bediend.

**\*Vraag naar woningen nu en in de toekomst**

Bij de totstandkoming van de woonvisie worden de demografische gegevens betrokken, zoals aantal inwoners, aantal huishoudens en bevolkingsopbouw. Deze informatie is een belangrijke bouwsteen voor de woningbouwontwikkeling.

Voor onze gemeente is dit een belangrijk project dat er voor zorgt dat de doorstroming in Lemmer op gang wordt gebracht. Er is sprake van een groot draagvlak en grote belangstelling. Er hebben zich inmiddels circa 350 belangstellenden ingeschreven voor het project. De ontwikkelaar wil op eigen initiatief belangstellenden uit Lemmer voorrang geven bij de verkoop van de kavels en de woningen.

#### \*Betaalbare woningen

Het merendeel van de woningen ligt in het hogere segment. De gemeente zet, samen met de woningcorporaties, in op het realiseren van sociale woningbouw.

De corporatie heeft aangegeven de locatie geen logische keuze te vinden voor sociale woningbouw. Door breder ruimte te bieden voor sociale woningbouw zien we de gewenste mix van sociale woningbouw, woningbouw in het middensegment en woningbouw in het duurdere segment ingevuld.

#### \*Exploitatie

Om ook het lagere woningsegment te bedienen, is in overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgesproken over het betalen van een bijdrage per in het plan te bouwen woningen aan een gemeentelijk sociaal fonds. Hieruit kan de gemeente sociale woningbouw elders faciliteren. Hierdoor wordt de slagingskans van projecten op andere locaties voor sociale huur aanmerkelijk vergroot. De afspraak is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Over de inzet van het woonfonds heeft de gemeente nog geen spelregels bepaald. Hierover moet een nadere uitwerking plaatsvinden.

#### \*Water-Wonen

De gevraagde vervanging van het traditionele zeilschip door een woonark hebben we afgewezen. Een woonark is op die plek volgens het bestemmingsplan 'Lemmer- Binnen de Rondweg en Tramdijk West' niet toegestaan, omdat het op die plek stedenbouwkundig niet past. Het perceel is specifiek bestemd voor het aanleggen van historische zeilschepen. De bestemming voor zeilschepen is ruimtelijk gezien een waardevol herkenningspunt voor de wijk. De nieuwe wijk Hof fan Lemmer wordt ook op dit water aangesloten waardoor de waarde van de zeilschepen als herkenningspunt alleen maar zal toenemen. We willen de bestaande en waardevolle situatie in standhouden. Een heroverweging leidt wat ons betreft niet tot een ander standpunt.

In het plan Hof fan Lemmer worden de geplande woonarken stedenbouwkundig ingepast.

#### \*Participatie

Het tijdig betrekken van inwoners en belanghebbenden bij de totstandkoming van een plan vinden we belangrijk.

Er is sprake van een groot draagvlak en er is op grote schaal geparticipeerd door belangstellenden en omwonenden in het ontwerpproces van het plan, dat nog gebaseerd is op de Wet ruimtelijke ordening. Een vijftal inloopbijeenkomsten kenden een grote opkomst en een zeer positieve stemming. Iedereen is in de gelegenheid gesteld door middel van het invullen van een uitgebreide enquête z'n mening en suggesties te geven op de getoonde varianten. Op basis van de vele input zijn de plannen verder uitgewerkt en aangepast tot het nu voorliggende plan.

Overleg met belanghebbenden en belangstellenden heeft naar onze mening voor het plan op goede wijze plaatsgehad.

*Gelet op het voorafgaande zien we geen aanleiding om deze zienswijzen over te nemen.*

#### **Zienswijze 4, bewoner Lemmer, mail 28 januari 2024, Z.777449**

##### *Inhoud zienswijze:*

Het bestemmingsplan 'Hof fan Lemmer'. Bewering gebaseerd op niets, geen enkel onderzoek heeft plaatsgevonden betreffende het onderstaande!

#### \*Zeiljachtverhuur

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een zeilverhuur. Voor dergelijke bedrijvigheid kan aansluiting worden gezocht bij 'Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) Dit soort bedrijven zijn aan te merken als milieucategorie 3.1 bedrijf met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Geluid is in dit geval de bepalende afstand.

Aan deze richtafstand wordt niet voldaan, aangezien de uiterste bestemmingsgrens van de dichtstbijzijnde woonbestemming op 47 meter van de zeiljachtverhuur wordt gesitueerd. Echter bevinden zich in de huidige situatie op een nog kortere afstand al diverse woningen. Dit toont aan dat dergelijke bedrijvigheid qua aard en schaal passend is binnen een woonmilieu en in overeenstemming is met een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. De woningen in het plangebied worden bovendien op een nog grotere afstand gesitueerd. Onevenredige hinder door de zeiljachtverhuur is niet aan de orde.’  
Deze klacht is bekend bij de gemeente. De belastingambtenaar heeft hier geen gevolg aan gegeven en onze woning op slechts kleine 20 meter is door de ambtenaar vervolgens vergeleken met woningen op grote afstand van Enjoy Sailing aan de Buitenbaardt, Zomertaling en Meerkoet.  
Het is irreal om te veronderstellen dat het verhuurbedrijf geen overlast veroorzaakt.

#### *Reactie gemeente:*

Het bezwaar gaat voornamelijk over het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen voor het belastingjaar 2024. Indiener is van mening dat de WOZ-waarde voor zijn verblijfsobject aan de Groenpootruiter onjuist is bepaald.

Hij krijgt hierover apart bericht.

Omdat de zienswijze ook over ruimtelijke aspecten gaat, hebben we de brief tevens aangemerkt als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ‘Hof fan Lemmer’.

De in de zienswijze geciteerde tekst is juist.

Er geldt een richtafstand van 50 meter, maar in de bestaande situatie bevinden zich op kortere afstand al diverse woningen, waarmee rekening moet worden gehouden als het met name gaat om geluid.

De omgeving kan overigens gezien de ligging worden beschouwd als ‘gemengd gebied’ waardoor de richtafstand met een stap kan worden verkleind naar 30 meter.

De beoogde ontwikkeling is op de projectlocatie voor het aspect bedrijven- en milieuzonering goed mogelijk.

*Gelet op het vorenstaande is er geen reden om de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan over te nemen.*

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de hiervoor genoemde aanpassing van de regels over bestemming voor de zonnepanelen nabij de RWZI, is het nodig om de regels voor kubistische bouw te verbeteren (gedeeltelijk derde bouwlaag mogelijk). Tevens stellen we voor om aan artikel 8.22 Woongebied gelet op het Handboek bestemmingsplannen nog toe te voegen dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse respectievelijk de achterste bouwperceelgrens ten minste 3,5 meter respectievelijk 10 meter bedraagt.

Verder is het nodig om enkele bijlagen te vervangen in verband met tekstuele aanpassingen / verbeteringen:

- Bijlage 3 (Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing)
- Bijlage 4 Beknopte natuurtoets
- Bijlage 4 Aerius / stikstofberekening
- Bijlage 17 Verkeer versie 17 januari 2024 toegevoegd

=====