

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat

1. Inleiding

Deze nota is opgesteld in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat. Het plangebied ligt direct ten noorden van het centrum van Lemmer, op de hoek van de Pampusstraat en de Parkstraat. Het deel dat is gericht op de Pampusstraat is de voormalige brandweerkazerne en het voormalig consultatiebureau. Aan de zijde van de Parkstraat staat een woongebouw, welke verdeeld over twee en drie bouwlagen, ruimte biedt aan 22 appartementen.

Het plan is om het gebied te herstructureren middels sloop- en nieuwbouw. Het nieuwbouwplan ziet toe op ruimte voor in totaal 43 appartementen in twee woongebouwen. Hiermee ontstaat een netto toename van 21 appartementen.

Het beoogde plan is bij recht niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

In hoofdstuk 2 van deze nota gaan wij in op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota enkele ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat

We hebben het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Pampusstraat, Parkstraat met ingang van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van de ter inzagelegging hebben we van tevoren mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

In het kader van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn **vijf** zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf die geanonimiseerd aan deze nota zijn gehecht. Na een korte weergave van de zienswijzen geven wij *cursief* ons standpunt daarover weer. Vervolgens geven wij aan of wij de zienwijze geheel, deels of niet overnemen. Daarbij geven we aan of er aanleiding is het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

Wij merken op dat de ingediende zienswijzen identiek zijn en exact dezelfde thema's/onderwerpen bevatten. Daartoe zullen we de aangevoerde bezwaargronden behandelen onder een gezamenlijke noemer per thema.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. We stellen deze nota dan ook langs elektronische weg beschikbaar. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen en dergelijke in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijvoorbeeld BSN).

In deze nota voldoen wij hier aan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. We hebben de zienswijzen die als bijlage zijn bijgevoegd ook geanonimiseerd. Wel vermelden we van iedere officiële reactie het postregistratienummer, zodat de indiener van een zienswijze eenvoudig kan zien waar wij zijn reactie aan de orde stellen.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen hoeven we niet te anonimiseren. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

3.1 Zienswijzen 1 (Z.774215), 2 (Z.774240), 3 (Z.774244), 4 (Z.774248), 5 (Z.774233)

De zienswijzen zijn opgedeeld in drie afzonderlijke kopjes waaronder de argumenten van de bezwaarmakers uiteen worden gezet. Daaropvolgend is *cursief* het gemeentelijk standpunt terug te vinden.

1. Parkeren en de verkeersgeneratie

Naar zeggen van de reclamanten zal het nieuw in te passen programma, i.c.m. de reeds bestaande functionaliteiten, ertoe leiden dat er verkeersproblemen zullen ontstaan. Daarbij speelt de wirwar van straten, straatjes en uitritten in de directe omgeving een belangrijke rol.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3 ('ruimtelijke inpassing') van het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan zowel het onderdeel parkeren als de verkeersgeneratie. Om een goede inschatting te kunnen maken van de gekozen parkeeroplossing is het zaak om te kijken naar de huidige en toekomstige parkeerbehoefte. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen uit de Beleidsregels Parkeren 2017.

In de huidige situatie biedt het appartementencomplex aan de Parkstraat ruimte aan 22 appartementen, waarvoor een parkeernorm geldt van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een huidige parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen, welke volledig in de openbare ruimte worden opgelost. Het bouwplan ziet zoals bekend toe op de realisatie van 43 appartementen, resulterend in een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen. Op basis van de beleidsregels Parkeren 2017 wordt de parkeerbehoefte van de oude/huidige situatie in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen welke op eigen terrein moeten worden ingepast. Op de situatietekening staan 36 parkeerplaatsen ingetekend. Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld en er daarmee wordt voldaan aan de Beleidsregels Parkeren 2017. Vanuit het onderdeel parkeren bestaan zodoende geen bezwaren tegen het voorliggend plan.

Zoals onder het kopje 'verkeersgeneratie' valt te lezen zal plan leiden tot 258 mtv/etmaal, 186 meer dan in de huidige situatie. Daarvan zal er tijdens het spitsuur sprake zijn van 26 mtv/etmaal, oftewel circa 0,43 auto's per minuut. Daarom worden hier geen ernstige verkeerskundige knelpunten verwacht.

2. Bouwhoogte en aantasting privacy

De indieners van de zienswijzen geven aan dat met name de bouw van het vierlaagse woongebouw het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de skyline van het dorpscentrum onaantrekkelijk zal maken. De bouwhoogte is niet passend op deze plek en zorgt ervoor dat de privacy van omwonenden op een onevenredige wijze in het geding wordt gebracht. De balkons aan de achterzijde van beide gebouwen kijken namelijk direct uit op de tuinen van de woningen aan de Straatweg, met mogelijk gevolg tot waardevermindering van de woningen.

Reactie gemeente:

De aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur en de bebouwing in de directe omgeving is als belangrijk uitgangspunt genomen bij de totstandkoming van het bouwplan. De bouwmassa aan de Pampusstraat bestaat uit drie bouwlagen en zoekt naar aard en schaal aansluiting bij het naastgelegen appartementencomplex. De bouwmassa aan de Pampusstraat bestaat deels uit twee bouwlagen en deels uit vier bouwlagen. Het hoogteaccent van 16 meter zorgt ervoor dat, in het perspectief vanuit de Bantegastraat, aansluiting wordt gezocht bij het gebouw van Albert Heijn aan de overzijde. Aan de westkant, tegenover de entrees van beide woongebouwen, is er gekozen voor de inpassing van een groen hofje. Naast dat dit een positieve uitwerking heeft op de plaatselijke woonkwaliteit en groenbeleving, zorgt de open ruimte er ook voor dat er afstand behouden blijft tussen het hoogteaccent en de bestaande bebouwde omgeving.

Wij begrijpen dat er vanuit de omgeving vragen worden gesteld t.a.v. het aspect privacy. Aan de ene kant biedt het plan kansen om de situatie binnen het plot ruimtelijk op te waarderen, maar anderzijds ziet het plan ook toe op een hogere bouwhoogte. Daarbij speelt dat de entrees van de nieuwe appartementen, net als de achtertuinen van de woningen aan de Straatweg, grenzen aan de parkeerplaats.

Echter vindt er bij inbreidingslocaties logischerwijs een verdichting plaats, en kunnen de bewoners van de sociale huurwoningen in de huidige situatie ook al zicht verkrijgen op de achtertuinen van woningen aan de Straatweg. Naar ons oordeel is de omvang/schaal van beide volumes niet buitensporig of atypisch voor een binnenstedelijke inbreidingslocatie in onze gemeente. Bovendien is er bij de situering van de bouwvlakken rekening gehouden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan er ten minste 2 meter afstand dient te worden behouden tussen raamopening en de erfgrenzen van omwonenden. Figuur 2.2 in de toelichting op het bestemmingsplan laat zien dat de afstand in werkelijkheid nog een stuk groter zal zijn. Dit heeft mede te maken met het feit dat er ruimte beschikbaar moet zijn om een fietsenberging goed te kunnen inpassen. Het merendeel van de balkons is daarbij gesitueerd aan de voorzijde, met als doel om de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te respecteren.

Uiteindelijk is het aan de aanvrager om ten tijde van de indiening van de bouwvergunning rekening te houden met hetgeen gesteld wordt in het Burgerlijk Wetboek (boek 5). Dit betekent dat figuur 2.2 in de toelichting zal worden aangepast, waarmee er voldoende afstand behouden blijft tussen het balkon aan de rechterzijde en de erfgrens van het perceel aan de Straatweg 1.

In beginsel biedt het bestemmingsplan de basis om binnen de hierboven omschreven kaders te komen tot een passend bouwplan. Dit juridisch-planologisch kader maakt dan ook niet dat er onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van omwonenden.

3. Schaduwvorming

Naar zeggen van de reclamanten zal met name het hoogste bouwdeel, grenzend aan de Parkstraat en bestaande uit vier bouwlagen, het woongenot van omwonenden t.g.v. schaduwvorming op onevenredige wijze negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente:

Om een goede inschatting te kunnen maken van de impact van het bouwplan v.w.b. de schaduwwerking en lichtinval op belendende percelen is er een zonnestudie uitgevoerd. In deze studie wordt de maximale planologische invulling o.g.v. het huidige bestemmingsplan, verdeeld over vier tijdstippen en vier seizoenen, vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. De zonnestudie zal als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Deze beelden hebben we vervolgens getoetst aan de lichte en de strenge TNO-norm. Bij de lichte TNO-norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari tot 21 oktober per dag tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de schaduwstudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO-norm dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november ten minste 3 bezonningsuren aanwezig zijn. Hieraan wordt ook voldaan.

Conclusie: de ingediende zienswijzen hebben deels aanleiding geboden tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- *Figuur 2.2 zal worden aangepast in de zin dat de positionering van het balkon aan de rechterkant wordt gewijzigd.*
- *De zonnestudie zal als bijlage worden toegevoegd aan het Bestemmingsplan*

