

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Joure – De Scharcamp en De Finne'.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Joure-De Scharcamp en De Finne' hebben we deze nota opgesteld.

Aan De Scharcamp en De Finne in Joure wil Accolade nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Het betreft het realiseren van 46 grondgebonden huurwoningen ter vervanging van de 40 bestaande grondgebonden huurwoningen. Hierbij worden 9 rijen van 4, 5 en 6 woningen gerealiseerd. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan Joure – Westermeer (2008). Voor het uitvoeren van het plan is een nieuw bestemmingsplan nodig.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Joure-De Scharcamp en De Finne'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Joure-De Scharcamp en De Finne' hebben we met ingang van 27 februari 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd, met zienswijzenmogelijkheid bij de gemeenteraad. De publicatie voldoet aan de wet- en regelgeving.

Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Informatie over het plan en de procedure was te vinden op www.defryskemarren.nl en het plan kon geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijziging

We hebben vier brieven met zienswijze ontvangen, die tijdig zijn ingediend. De brieven met zienswijzen en bijlagen hebben we geanonimiseerd bij de stukken gevoegd.

Hierna geven we de inhoud van de zienswijzen per brief eerst beknopt weer, waarna we onze reactie vermelden.

Verder is sprake van twee ambtshalve wijzigingen, die we aan het eind van deze nota noemen.

Zienswijze 3.1, bewoner aan De Hofcamp te Joure, brief d.d. 28 maart 2023, ontvangen 31 maart 2023, Z.745243.

Inhoud zienswijze.

De hoogte van de nieuwe woningen wordt ongeveer 11 meter, de te slopen seniorenwoningen zijn ongeveer 5 meter hoog. Ten opzichte van de bestaande woningen aan bijvoorbeeld De Hofcamp, die ongeveer 8 meter hoog zijn, is dit erg hoog.

De woningen krijgen een zadeldak met een bepaalde beukmaat om het woonvolume in de woningen te verkrijgen. Een andere kap met bijvoorbeeld een plat dak biedt de mogelijkheid om het dit volume te realiseren.

Doordat het aantal woningen met zes woningen wordt vermeerderd naar 46, ontstaat een aantasting van het open karakter van de buurt.

Door het grote aantal nieuwe woningen is er minder ruimte voor groen tussen en bij deze woningen. Door het aantal woningen terug te brengen zal dit meer ruimte geven.

De leefbaarheid voor de bewoners neemt af, er komt minder wind tussen de woningen. Dit zal in de zomermaanden resulteren in hoge temperaturen in de woningen. Door de zwarte daken zal de warmte van de zon in de zomer hoger worden, voor de omringende huizen zal dit leiden tot een 'hotspot'.

Er ontstaat meer schaduwvorming op de bestaande woningen doordat de woningen 5 meter hoger worden dan de bestaande woningen en drie meter hoger dan de bestaande woningen aan bijvoorbeeld De Hofcamp.

Door de schaduwvorming is er minder lichtinval en in de wintermaanden minder warmte van de zon in de bestaande woningen aan bijvoorbeeld De Hofcamp. Ook in de nieuwe woningen omdat deze dicht op elkaar komen te staan waardoor de verwarming eerder aan moet.

De parkeerdruk in de straten om het nieuwe plan wordt hoger omdat de oude parkeernorm wordt gehanteerd. Bij starters en kleine gezinnen zal er de behoefte zijn om meerdere auto's te bezitten.

De uitbreiding met 10 parkeerplekken op de nu al krappe parkeerruimte is dan niet toereikend en wild parkeren kan de norm worden.

Gevraagd wordt om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente:

Algemeen.

Het plan van Accolade betreft een herstructurering van het woongebied De Scharcamp en De Finne in de woonwijk Westermeer in Joure, waarbij 40 sociale huurwoningen worden gesloopt en 46 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Het plan van Accolade vloeit voort uit de gemaakte prestatieafspraken tussen gemeente en de woningbouwcorporatie.

Hoogte.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Joure – Westermeer (2008) heeft het plangebied in hoofdzaak de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen het betrokken plangebied zijn binnen de bouwvlakken in totaal 40 grondgebonden woningen toegestaan met een goothoogte van 3.5 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

In het geldende bestemmingsplan is verder bepaald dat een hoofdgebouw voorzien zal zijn van een kap en dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 30 graden zal bedragen en dat de dakhelling van het hoofdgebouw ten hoogste 60 graden zal bedragen.

Het bouwvlak van de woningen heeft volgens het geldende bestemmingsplan een diepte van 8.78 m. De bestaande woningen hebben een diepte 8.78 m., een goothoogte 2.80 m. en een bouwhoogte van 5.8 m.

Voor het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen 1' toegekend, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,50 en 10,00 meter. Dit is geregeld in artikel 5.2.1. onder e. en f. van de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan.

De bestemming 'Wonen-1' is een standaardregel in al onze nieuwe bestemmingsplannen en komt op veel plaatsen in onze gemeente voor. Ruimtelijk vinden we de regel in een woongebied aanvaardbaar.

Volgens het plan zijn de woningen 10 meter diep, is de goothoogte 3 m. en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9,5 m.

Omdat de bouwhoogte van de nieuwe woningen volgens Accolade niet meer dan 9,5 meter zal bedragen, stellen we gelet op de discussie over de maximale bouwhoogte, de raad voor om de maximale bouwhoogte in het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen van 10,00 m. naar 9,50 m.

De huidige woningen zijn vrij breed, ondiep en met een laag dak. De nieuwe woningen worden smaller, dieper en met een hoger dak.

Accolade wil in het plan met de bouwhoogte naar maximaal 9.5 m. om onder het dak op de eerste verdieping twee slaapkamers en een badkamer te maken. De kap wordt steiler en hoger dan de bestaande woningen. De nieuwe bouwhoogte is derhalve lager dan de huidige planologisch toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Joure-Westermeer (2008) van 11 m.

Stedenbouwkundig is het van belang dat de nieuwe woningen zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving. De bebouwde omgeving bestaat hier uit woningen met een kap. Sommige woningen in de omgeving hebben 1 laag met kap en het merendeel van de woningen heeft 2 lagen met kap. In de omgeving komen alleen zadeldaken voor. De nieuw te bouwen woningen krijgen ook een zadeldak dat stedenbouwkundig goed past in de omgeving. Stedenbouwkundig vinden we een maximale goothoogte van 3,5 m. en een bouwhoogte van maximaal 9,5 m. in het gebied aanvaardbaar.

Het groene speelveld in de wijk blijft zoals het nu is. Dit is gemeentelijk groen en valt buiten het plangebied. Tussen de woonblokken maakt Accolade veel groene ruimten. Dit is van belang om de woningen in de zomer koel te houden en om zware regenbuien op te vangen. Er komt veel groen terug.

6 extra woningen.

Er vindt een beperkte verdichting van het plangebied met 6 woningen plaats. Dit is een beperkte toename die niet leidt tot een planologische verslechtering.

Een verandering is dat vier woningblokken aan De Scharcamp worden gedraaid, waardoor de voorgevel aan de zijde van De Scharcamp komt te liggen..

Het bouwvlak op de hoek van De Scharcamp en De Finne wordt vergroot. Een gedeelte van dit bouwvlak valt binnen de bestaande tuin. Stedenbouwkundig vinden we dit aanvaardbaar gelet op de compactheid en structuur van het gebied en de afstand tot de omgeving met de afscheidende wegen.

De bouwvlakken voor de nieuwe woningen aan De Scharcamp en De Hofcamp worden ten opzichte van de bestaande situatie teruggelegd.

Een directe inbreuk op de privacy van omwonenden is naar onze mening niet aan de orde. Van een optimale privacy is geen sprake, de tussenliggende verkeersbestemming en de onderlinge afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen is daar mede debet aan. Tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen komt juist over het algemeen meer ruimte. Tussen de nieuwe woonblokken komt meer openbare ruimte.

Schaduwwerking.

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. De gemeente heeft geen beleid omtrent bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van het bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van de bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, zoals het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om dit te duiden, heeft Accolade een bezonningstudie laten opstellen. Deze is gebaseerd op een lichte TNO normering. Er zijn drie TNO-normen voor een bezonningsstudie (Kenniscentrum Infomil). Een lichte norm, een strenge norm en een Haagse norm. Dat van de lichte norm is uitgegaan, heeft te maken met het gegeven dat volgens het huidige bestemmingsplan de bouwhoogte 11 m. is toegestaan. De conclusies zijn dat de bezonningssituatie laat zien dat voldaan wordt aan de lichte TNO norm.

Ook op de informatieavonden met de omwonenden is uitvoerig ingegaan op de bezonning.

De lichte TNO norm gaat over tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank raam. Deze normen worden toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen niet (of nauwelijks) direct zonlicht volgens infomil.nl.

Wat betreft de woning aan De Hofcamp zien we ten opzichte van de bestaande situatie op de zuidgevel lichte veranderingen in bezonningsuren. De woning blijft voldoen aan de TNO norm.

Op het dakvlak zien we wat betreft zonnepanelen en/of zonneboilers een beperkte verandering in bezonningsuren. Hiervoor zijn geen gemeentelijke regels voorhanden. Dit kan niet concreet worden getoetst.

Wat betreft een woning aan De Scharcamp zien we ten opzichte van op de westgevel veranderingen in bezonningsuren. Maar de woning blijft, zowel cumulatief alle gevels als individuele gevel, voldoen aan de lichte TNO norm. Op het dakvlak zien we voor de westgevel beperkte veranderingen in mogelijke bezonningsuren. De woning blijft voldoen aan de lichte TNO norm.

Onze conclusie is dat de bezonningssituatie gelet op de situering van de woningen en de banen van de zon, niet onevenredig ten nadele wijzigt.

Voor de woningen geldt dat de planologisch mogelijke bouwhoogte terug gebracht wordt van 11 m. naar 9.50 meter en dat de situering van de woningen niet ten nadele wijzigt in relatie tot de bezonning . De wijziging is dermate beperkt dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Met de zonnestudie is alleen gekeken naar de effecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen. Bestaande bomen zijn in de studie buiten beschouwing gelaten. De bomen blijven gehandhaafd, als zij nu schaduw geven doen ze dat in de nieuwe situatie ook.

Parkeren.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens de Nota beleidsregels en Parkeren De Fryske Marren. De bestaande parkeerstroken zijn gemeten en aan de hand daarvan is vastgesteld hoeveel auto's daar kunnen staan. Rekening is er mee gehouden dat de plekken ook door bewoners en bezoekers van aangrenzende woningen (buiten het plangebied) kunnen worden gebruikt en derhalve niet voor de volle 100% aan het plangebied worden toegeschreven.

Het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie komt uit op 35. Op het kaartje bij de stukken, staat dit aangegeven. De parkeerplekken die voor een aantal woningen illegaal op eigen terrein zijn aangebracht, zijn daarin niet meegenomen, omdat dit op grond van het parkeerbeleid niet is toegestaan.

Net als (eventuele) tekorten in een bestaande situatie hoeven die niet te worden opgelost. De Nota beleidsregels parkeren is daar het kader voor.

Voor de zes woningen extra geldt het beleid zoals in de Nota parkeren is opgenomen, namelijk een parkeernorm van 1.6 per woning. Oftewel tien extra parkeerplaatsen. Daarmee ontstaat met 45 parkeerplaatsen een goede parkeerbalans.

Het aantal parkeerplaatsen wordt in het nieuwe plan verhoogd naar 55. De parkeerplaatsen komen langs De Hofcamp en De Scharcamp door middel van insteekhavens.

Voor een kleine sociale huurwoning zoals deze, is het genoemde aantal parkeerplaatsen in de praktijk naar verwachting toereikend. Het is in het gebied niet nodig om meer dan 55 vaste parkeerplaatsen in het plan op te nemen. In onze reactie op zienswijze 3.4 en in de bijlage 6 van de stukken gaan we uitvoeriger in op het parkeren, waarnaar we willen verwijzen.

Wij zijn ons er van bewust dat het ruimtelijke beeld in het gebied door het plan voor de omwonenden zal veranderen. Wij achten deze verandering niet van dien aard dat daarom aan het plan niet zou kunnen worden meegewerkt. De belangen van de omwonende worden niet onevenredig geschaad en de bestaande planologische mogelijkheden spelen bij de afwegingen een belangrijke rol. Een toename van 6 woningen is een geringe toename die niet leidt tot een planologische verslechtering.

Voor zover de indiener van een zienswijze meent dat hij of zij door het plan in zijn woongenot wordt aangetast, kan hij zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om planschade bij de gemeente indienen, dat dan afzonderlijk op z'n merites wordt beoordeeld.

Conclusie:

De brief met zienswijzen geeft ons geen aanleiding om voorstellen te doen voor het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan en het voorstel is derhalve om de zienswijzen niet over te nemen.

We stellen tevens voor om de bouwhoogte in de regels en toelichting in het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen van max. 10 m. in max. 9,5 m.. In de plantoelichting nemen we nadere informatie op over de bezonning en schaduwwerking en we voegen de bezonningsstudie als bijlage toe aan het plan..

Zienswijze 3.2. Legal Office te Arnhem, namens bewoner De Scharcamp te Joure, brief met bijlagen d.d. 29 maart 2032, ontvangen 30 maart 2023, Z.726671.

Inhoud zienswijzen:

Strijdigheden met het vorige bestemmingsplan.

Vanwege de ligging en / of omvang van het bouwvlak en het maximum aantal woningen per bouwvlak is een nieuw bestemmingsplan in ontwerp opgesteld. Client meent dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en legt dat hierna uit.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er is geen ladderonderbouwing opgesteld omdat sprake is van het toevoegen van 6 woningen ten opzichte van de oude situatie. Het niet van toepassing zijn van de ladder ontslaat de gemeente niet van de plicht om te motiveren waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte en waarom 46 woningen gepropt moeten worden op dit kleine plangebied.

Ruimtelijke impact w.o. welstand.

Het proppen van 46 woningen in het kleine plangebied kan nooit leiden tot het toevoegen van meer openbaar groen.

Er komen 3 blokken van 6 woningen op een korte afstand tot de woning van cliënt, de woningen worden veel hoger dan de oude woningen. Tegenover cliënt liggen lage woningen, 1 laag met kap, in de nieuwe situatie komen woningen van maximaal 10 meter en met de 10% regeling kan die hoogte nog worden vergroot. Hierdoor wordt de privacy van cliënt ernstig aangetast, er komen ramen op de begane grond en op de 1^e woonlaag zodat er zicht komt op de woonkamer van cliënt.

Cliënt is van mening dat de welstandscommissie geen toets op dit plan heeft uitgevoerd. Uit een oogpunt van welstand is het plan volstrekt onwenselijk.

De bouwhoogte leidt tot zonverlies, op jaarbasis gaat het om 84 uur minder zon op de woning en voor een voornemen om een zonneboiler te plaatsen, kan dat gevolgen hebben. In het voortraject is bij een ander blok wel gekozen voor het schuiven van het blok en bij cliënt is hier niet voor gekozen omdat er een boom weg moest.

Het opschuiven van de blokken met woningen met 2 meter levert meer zon en meer privacy op voor cliënt en meer parkeerplaatsen.

De te verwijderen boom kan gecompenseerd worden in het openbaar gebied of het gebied er om heen.

In de regels is geen bepaling opgenomen over de kapvorm, door de bouwhoogte omlaag te brengen wordt de ruimtelijke impact veel kleiner. Een bouwhoogte van 10 m. staat niet in verhouding tot net de omgeving en door hier hoge bebouwing toe te staan worden duurzaamheidsmaatregelen in het aangrenzende gebied gefrustreerd. Met de huidige planregeling is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren.

Uit de toelichting blijkt niet dat een inventarisatie is gedaan van het aantal voortuinparkeerders, in de huidige situatie zou het gaan om 14 parkeerplaatsen. Dat vanwege de inspraak 10 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, is toe te juichen, maar doordat het voortuin parkeren niet is onderzocht is nog steeds sprake van onvoldoende onderzoek.

Aerius en stikstof.

Bij nieuwe besluiten moet gebruik gemaakt worden van de meest recente versie van de rekentool Aerius. Er is nog gerekend met de oude versie.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Van het houden van inspraak is afgezien? Cliënt kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de woningbouwvereniging en de gemeente aan handjeklap hebben gedaan en in de achterkamer het hele plan hebben bedacht. Er zijn een paar informatieavonden geweest en van daadwerkelijke inbreng vanuit de buurt is geen sprake.

Aanpassen van het bestemmingsplan.

Verzocht wordt om de zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente:

Strijdigheden met het vorige bestemmingsplan.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat er 6 extra woningen worden gebouwd. Ook verandert de situering van de woningen. De woonbestemming komt in hoofdlijnen overeen met de huidige woonbestemming W-1. Het plan gaat uit van een verdichting ten behoeve van de woningen.

We vinden dat het nieuwe plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

In Hoofdstuk 3.1.3 van de plantoelichting komt de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde, waarbij is geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze situatie gaat het om een toevoeging van 6 woningen in binnenstedelijk gebied in de bestaande woonwijk Westermeer in Joure.

Als een dergelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plan is opgenomen in de Prestatieafspraken De Fryske Marren 2023, waarbij is vastgelegd om het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten. Dit om de lange wachttijd in de gemeente omlaag te brengen. Met het plan voorziet Accolade in de grote behoefte aan huurwoningen voor kleine huishoudens met een laag inkomen.

Accolade heeft het complex opgenomen als herstructureringsproject, waarbij gekozen is voor sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie.

De bouw- en woon technische kwaliteit van de woningen zou anders op korte termijn ingrijpend verbeterd moeten worden. Er zit asbest in de woningen, de woningen zijn vochtig en kennen problemen met schimmel. De woningen kunnen zo niet geïsoleerd worden omdat de muren dat niet houden en er gebrek is aan een goede fundering. In onze reactie op zienswijze 3.3. gaan we hier verder op in.

Van het proppen van 46 woningen in het plangebied is geen sprake; er vindt in het bestaande woongebied met 40 woningen een toename van 6 woningen plaats. Dit is een geringe toename die ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is en niet leidt tot een planologische verslechtering.

Ruimtelijke impact – w.o. welstand.

Wat betreft de bouwhoogte merken we op dat volgens het huidige bestemmingsplan Joure-Westermeer (2008) een bouwhoogte van 11 meter mogelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan beperken we de bouwhoogte tot 9,5 m. We verwijzen op dit onderdeel naar onze reactie op zienswijze 3.1.

In artikel 9 van het ontwerpbestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen om onder voorwaarden flexibiliteit te bieden als het gaat om in het plan opgenomen maten met 10%.

Het gaat om een bevoegdheid die aan ons college wordt gegeven; we hoeven niet per definitie in te stemmen met een aanvraag die aan de afwijkingsregel voldoet. Op basis van een belangenafweging kan besloten worden om geen medewerking te verlenen.

Gelet op de discussie over de maximale bouwhoogte van de woningen en het feit dat de woningen niet hoger worden dan 9,5 m., stellen we de raad voor om in de plantoelichting ambtshalve te vermelden dat de 10% afwijkingsregeling niet van toepassing is op de maximale bouwhoogte van de woningen van 9,5 m. Daarmee is dat voor nu en later duidelijk.

Over het bouwplan heeft inmiddels een welstandsadvies plaatsgevonden door Hûs en Hiem. Hieruit is gebleken dat het plan op een positieve welstandsadvies, met enkele opmerkingen, kan rekenen. Er is een opmerking over de materialen en kleurstelling van zijgevels en dak, in een definitieve omgevingsaanvraag wordt dit verwerkt. Volledigheidshalve merken we op dat een welstandsadvies wordt gegeven bij aanvragen om omgevingsvergunning en niet bij het indienen van een bestemmingsplan.

Het nieuwe plangebied met de bestemming Wonen-1 wordt niet groter in vergelijking met de woonbestemming volgens het geldende bestemmingsplan en er komt meer openbaar groen. Tussen de woonblokken komen veel groene ruimten, die mede van belang zijn om het gebied in de zomer koel te houden en om regenbuien te verwerken.

Er kunnen 6 extra woningen worden gebouwd omdat de standaard beukmaat wordt aangehouden van 5.70 m. in plaats van de brede beukmaat van ruim 6 m.

Wat betreft de ligging van de nieuwe bouwvlakken ten opzichte van de huidige bouwvlakken merken we nog het volgende op (op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zijn de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan nog zichtbaar).

- Aan de zuidoostzijde van het plangebied bij De Scharcamp staan de woningen al met de voorkant naar de weg. Accolade maakt 2 extra woningen met de voorgevel naar de weg. De voorgevelrooilijn ligt een kleine 4 meter naar achteren ten opzichte van de huidige woningen.
- Aan de oostzijde van het plangebied aan De Scharcamp draait Accolade de woningen met voorgevel naar de weg toe zodat hier geen voor- en achterkanten meer zijn en de omgeving ook niet meer naar de voor- en achterkant tuinen kijkt. De 2 rijen van 6 woningen vervangen dan de rijen van 3 woningen. Het front van de twee rijen van 6 woningen ligt verder naar achteren ten opzichte van de zijkanten van de bestaande woningen, oplopend van 3,5 m. tot 5,8 m..
- De 4 rijen aan de westzijde van het plangebied met zijgevels grenzend aan het gemeentelijk groen kennen per rij een extra woning. Van een rij van 4 naar een rij van 5 woningen. In totaal 4 extra woningen. Met de 2 extra woningen aan De Scharcamp komt het totale plangebied daarmee op 6 extra woningen.
- Het noorden van het plangebied laat zien dat De Hofcamp van in totaal 7 woningen, met de achterkanten naar de weg, gaat naar een rij van 5 woningen met de voorkanten naar de weg en 1 zijgevel van 1 rijwoning. Deze zijgevel staat iets dichterbij De Hofcamp, namelijk circa 1 m. dan de achterkanten van de drie bestaande woningen. De voorkanten van de woningen liggen daarbij 3.8 m. meer naar achteren ten opzichte van eerdere plannen en ruim 1 m. naar achteren ten opzichte van de oude achterkanten van de woningen.
- Alleen aan De Finne en het gemeentelijk groen daar komen de woningen iets meer naar de weg en het gemeentelijke groen toe.

Voor de woningen aan De Scharcamp geldt dat het uitzicht deels gaat veranderen. Voor de woningen aan De Hofcamp geldt dat de woningen in tegenstelling tot de huidige situatie deels worden gedraaid. Hierbij geldt dat rekening moet worden gehouden met de tussenliggende verkeersbestemming ten behoeve van De Scharcamp- en de onderlinge afstanden tussen de gevels van ruim 30 m., waardoor een directe visuele relatie wordt doorbroken.

De nieuwe bouwvlakken worden ten opzichte van de bestaande woningen met enkele meters teruggelegd. Voor enkele omwonenden zal het zicht op het plangebied enigszins veranderen, maar van een onevenredige inbreuk op de privacy is naar onze mening geen sprake.

Over de bezonningssituatie verwijzen we in grote lijnen naar onze reactie op zienswijze 3.1. en de bezonningstudie. De zonnestudie geeft het verlies van 84 uur minder zon op de woning niet aan. Volgens de zonnestudie gaat het voor het plan om circa 28 uur over het gehele jaar. De bezonning wijzigt, gelet op de situering van de woningen en de banen van de zon, niet ten nadele. Voor de omliggende woningen geldt dat de planologisch mogelijke bouwhoogte wordt teruggebracht van 11 m. naar 9.5 m. en ook de situering van de woningen wijzigt in relatie tot de bezonning niet ten nadele, dan wel de wijziging is dermate beperkt dat dit niet tot een onevenredig nadeel leidt.

Parkeren.

Zoals vermeld in onze reactie op zienswijze 3.1, voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor het bestaande plangebied van 35 wordt verhoogd naar 55. In de bestaande situatie is in enkele situaties sprake geweest van wildparkeren in voortuinen (en het groen). Dat is niet meegeteld omdat dat afwijkt van het parkeerbeleid.

De nieuwe parkeerplaatsen komen langs De Hofcamp en De Scharcamp door middel van insteekhavens. Voor de bestaande woningen is gerekend met 35 parkeerplaatsen en voor de 6 extra woningen is gerekend met 10 parkeerplaatsen. Daarmee komt de berekening uit op 45 parkeerplaatsen. Accolade legt 10 parkeerplaatsen meer aan, in totaal derhalve 55 parkeerplaatsen. In onze reactie op zienswijze 3.4 gaan we uitgebreider in op het parkeren, waarnaar we verwijzen. Aan de Nota beleidsregels parkeren wordt voldaan, in de bijlage 6 bij de stukken hebben we dit toegelicht.

Aerius en stikstof.

We voegen aan het plan als bijlage de nieuwe stikstofberekening toe, gebaseerd op het laatste rekenmodel.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg doorlopen en er zijn in samenwerking tussen Accolade en gemeente drie omwonenden avonden gehouden.

Naar aanleiding daarvan hebben diverse aanpassingen in het plan en aanvullingen plaatsgevonden. Het plan komt voort uit de Prestatieafspraken tussen gemeente en Accolade. We nemen nadrukkelijk afstand van de opmerking in de zienswijze over handje klap en de achterkamertjes. Op de laatste informatie avond zijn er complimenten geuit over de informatievoorziening en de tijd die voor het proces genomen is.

Conclusie:

We stellen voor om de zienswijzen niet over te nemen en in de plantoelichting te vermelden dat de afwijkingsregel niet van toepassing is op het verhogen van de bouwhoogte van de woningen.

Zienswijze 3.3 bewoner Hofcamp te Joure, brief met bijlagen d.d. 6 april 2023, ontvangen op dezelfde datum, Z. 746099.

Inhoud zienswijzen.

De reden dat de zienswijze is ingediend is dat:

1. de behoefte aan 6 extra woningen is door Accolade niet duidelijk is gemaakt en niet noodzakelijk is;
2. de bouw van 6 extra woningen leidt tot ongewenste situaties op meerdere vlakken die niet passend zijn binnen de kenmerken van het gebied.

Hoogte.

De hoogte van 9,5 m. van de nieuwe woningen is 4 m. hoger dan de hoogte van de huidige woningen, die 5 meter hoog zijn en hoger dan de omliggende woningen die 8 m. hoog zijn.

Parkeren.

Door de extra woningen komen er meer auto's in de buurt mede omdat de woningen zijn bestemd voor een andere doelgroep.

Omdat het niet meer mogelijk is om te parkeren in de tuin bij de woning, moeten er veel meer auto's buiten het woongebied geparkeerd gaan worden.

Historisch perspectief.

Het plan past niet in het historisch perspectief van de wijk Westerveer met ruim en groen karakter.

Verzocht wordt om hetzelfde aantal woningen te bouwen, breder dan in het ontwerpplan staat aangegeven, met minder hoge woningen en een hoogte die passend bij de omliggende woningen. Door hetzelfde aantal woningen te hanteren komen er minder extra auto's die om het woongebied van de nieuwe woningen heen een parkeerplek nodig hebben, geheel passend in de omgeving met oog voor historisch perspectief met het ruime en groene karakter van de wijk.

De brief met de genoemde zienswijzen zijn door de indiener in woord en beeld uitvoerig nader toegelicht, mede aan de hand van informatie over de historie van het gebied en regelgeving, waarnaar wij voor meer informatie willen verwijzen.

Reactie gemeente.

Ad. 1, 6 extra woningen.

In de Vastgestelde “Prestatieafspraken De Fryske Marren, Jaarafspraken 2023” is het plan opgenomen, waarbij is vastgelegd dat de gemeente en de corporaties de urgentie voelen om gemeenschappelijk het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten. Dit met het oogmerk de wachttijd in de gemeente omlaag te brengen. De gemeente en Accolade werken samen aan de herstructurering van De Scharcamp en De Finne, waarbij 40 sociale huurwoningen worden gesloopt en 46 sociale huurwoningen teruggebouwd. In de monitor sociale huur uit 2021 is duidelijk dat de wachttijden groot zijn.

De gemiddelde inschrijfduur voor een huurwoning in de gemeente De Fryske Marren is 28 maanden. De gemiddelde inschrijfduur voor een woning van Accolade is 46 maanden. De gemeente heeft ook van het Rijk de opdracht om 30% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur te bouwen. We verwijzen voor meer informatie naar de regionale woondeal van 20 april 2023.

Het gaat hier om ouderenwoningen uit 1972. Accolade heeft het complex opgenomen als herstructureringsproject:

- De kwaliteit - bouw- en woontechnisch - zou op korte termijn sterk verbeterd moeten worden.
- Stedenbouwkundig is de opzet verre van ideaal.
- De belangstelling onder woningzoekenden is relatief beperkt, de woningen zijn ooit gebouwd voor ouderen, deze doelgroep toont geen belangstelling meer.
- Het complex kent een relatief hoge doorstroming en huurders wonen er betrekkelijk kort.
- De woningen hebben energielabel C.
- Een deel van de woningen wordt nog met gaskachels verwarmd.
- De woningen zijn op staal gebouwd, dat wil zeggen geen funderingspalen.
- De woningen zijn klein, hokkerig, tochtig, vochtig, problemen met schimmel en gehorig.
- De woningen kunnen niet geïsoleerd worden. Dit houden de muren niet en gebrek aan fundering.
- De woningen kunnen zo niet van het gas af.
- De kleine en hokkerige indelingen voldoen niet meer aan de bouwbesluiteisen, BENG en TO july van deze tijd.

Accolade heeft gekozen voor sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie. Daarmee ontstaan woningen die voldoen aan:

- Verduurzaming, de woningen krijgen label A++.
- De woningen gaan van het gas af en voldoen aan BENG en TO july.
- De woningen voldoen aan het bouwbesluit qua wooncomfort.
- De woningen krijgen een geactualiseerd woonplattegrond met onder meer een tweede WC en twee slaapkamer op de verdieping.

In de verslagen aan de omwonenden heeft Accolade meerdere malen de motivatie uitvoerig gedeeld.

Accolade wil het hetzelfde plangebied met 6 extra woningen verdichten, gebaseerd op het beleid voor uitbreiden van sociale huurwoningen zoals hiervoor is genoemd.

De verdichting is mogelijk omdat de oude woningen breed (ruim 6 meter) en ondiep zijn (nog geen 9 meter) en een aantal woningen grote zijtuinen hebben. Accolade wil smallere en diepere woningen terugbouwen. Dit gaat niet ten koste van de openbare ruimte, er komt meer openbaar groen.

Het plan heeft een verbeterde stedenbouwkundige opzet waar huurders niet meer vanuit de voorzijde van hun woning uitkijken op de achterzijde van tegenovergelegen woningen.

Met het plan voorziet Accolade in een grote behoefte aan grondgebonden woningen voor kleine huishoudens. Het merendeel van de vraag naar sociale huurwoningen is afkomstig van kleine huishoudens en in de toekomst zal dit aandeel naar verwachting alleen maar toenemen. De woningen zijn in het algemeen geschikt voor een klein huishouden bestaande uit 1 of 2 personen met een laag inkomen (primaire doelgroep).

De luie trap en het tweede toilet maakt de woningen ook geschikt voor een groot deel van de ouderen.

De woningen worden zo duurzaam mogelijk en gasloos gebouwd (All-electric). De huidige woningen hebben een energielabel C. Door de nieuwbouw krijgen de woningen in lijn met het bouwbesluit een energielabel van (minimaal) A++.

Er komt meer groen in de wijk. Hiermee wordt hittestress tegengegaan en ontstaat een betere afvoer van water bij clusterbuien en een prettige groene leefomgeving voor de bewoners.

De gemeente onderschrijft nut en noodzaak van de benodigde herstructurering van het gebied in de wijk Westermeer.

Ad.2, Ongewenste situaties.

Bij de totstandkoming van het plan heeft vooral het ruimtelijke aspect veel aandacht gekregen. De positionering van de woningen is beter dan in de huidige situatie en het plan is om het plangebied te verdichten en zo 46 woningen terug te bouwen. Per saldo 6 extra woningen. Het plan van Accolade sluit goed aan op de gemaakte prestatie afspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie.

Volkshuisvestelijk zijn er geen vraagtekens over het beoogde herbouwprogramma (goedkope huur). Om deze vernieuwing mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan te wijzigen.

Er kunnen 6 extra woningen worden gebouwd omdat de brede ondiepe beukmaat van 6 meter en meer vervangen wordt door de minder brede beukmaat van 5.70 meter. De woningen zijn dieper. Dit gaat ten koste van de huidige tuinen bij de woningen, niet van het openbare gebied. Aan de openbare ruimte wordt 3.500 m² toegevoegd.

Een nokhoogte van 9,5 m. is bij moderne woningen gangbaar om te voldoen aan het bouwbesluit qua hoogte van de kamers en slaapkamers en om te voldoen aan de isolatiewaarden van de BENG eisen. Deze isolatie vraagt ook om ruimte.

Het nieuwe plan is qua opzet een verbetering ten opzichte van het oude plan, waar een nokhoogte van 11 meter planologisch toegestaan was. Nu wordt de nokhoogte van de woningen beperkt tot 9,5 meter. Aan het plan voegen we een zonnestudie toe, waarbij geen sprake is van een planologische verslechtering. In onze reacties op andere zienswijze komt dit verder aan de orde. Een toename van 6 woningen betekent een toename van circa 36 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een beperkte toename.

Er wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien, in onder andere onze reactie op zienswijze 3.4 wordt hier uitvoerig op ingegaan. Het plan voldoet aan de gemeentelijke Nota beleidsregels parkeren.

Het illegaal parkeren in voortuinen en in het openbaar groen is volgens het gemeentelijk beleid niet toegestaan. Dat parkeren is in de parkeerbeoordeling niet verder betrokken.

Naar onze mening is er als gevolg van het plan geen sprake van een verslechtering.

We stellen voor om de zienswijzen niet over te nemen.

Zienswijze 3.4 Legal Office, namens bewoner De Hofcamp te Joure, brief met bijlagen d.d. 7 april 2023, ontvangen 11 april 2023, Z. 746259.

Inhoud zienswijze.

Geen goede ruimtelijke ordening.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden, waaronder cliënt als het gaat om verlies van zonlichtinval, natuurlijke warmte en woongenot.

De behoefte aan 46 woningen is onvoldoende gemotiveerd, het plan past niet in het wijkbeeld, de parkeergelegenheid is onvoldoende gemotiveerd, gevreesd wordt voor opwarming van de wijk in de zomermaanden en de verkeerde Aerijs rekentool is gebruikt. De voorlichting van Accolade laat te wensen over en er wordt een verkeerde voorstelling van de toekomstige situatie gepresenteerd. Verderop in de brief wordt dit toegelicht.

Belangen van cliënt en andere omwonenden onvoldoende meegewogen.

Door de maximale hoogte van 10 meter , die nog met 10% verhoogd kan worden met een binnenplanse afwijkmogelijkheid, verdwijnt een aanzienlijk deel van de zonlichtinval in de (voor) tuin van cliënt en daalt zijn woongenot in grote mate.

De natuurlijke warmte door de zon verdwijnt en is de PV-installatie minder effectief en wordt de privacy van cliënt aangetast.

Onvoldoende motivering behoefte.

In het plan wordt slechts verwezen naar de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw.

Niet is aangetoond waarom op dit relatief kleine plangebied 46 woningen gebouwd moeten worden en waarom dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het winst oogmerk van Accolade lijkt een belangrijke overweging om de woningen smaller en hoger te maken.

Plan past niet in het wijkbeeld.

Door de hoogte van de nieuwe woningen, verandert het wijk- en straatbeeld aanzienlijk in deze jaren '70 woonwijk. Als er een toetsing door de welstandscommissie is gedaan, kan de conclusie niet anders zijn dan dat de afwijkende hoogtes onwenselijk zijn en niet passen in het wijkbeeld.

Parkeergelegenheid is onvoldoende onderzocht.

De gemeente heeft parkeerbeleid; nergens is te herleiden dat er een inventarisatie is gedaan van het aantal voortuinparkeerders. Voortuin parkeren dient 1 op 1 gecompenseerd te worden in het plangebied. Het plan is op dit punt onvoldoende voorbereid.

Verkeerde Aeries calculator gebruikt en stikstof.

Er is nog een verouderde versie van de Aeries calculator gebruikt (moet zijn 26 januari 2023) en er moet rekening worden gehouden met de meest recente jurisprudentie rondom stikstof.

Onjuiste voorlichting Accolade.

De voorlichting van Accolade laat te wensen over. In maart 2022 is aangegeven dat in de woningen slechts één verdieping zou komen en in februari 2022 telden de woningen twee verdiepingen. De rooilijn bij De Hofcamp zou 3,8 meter naar achter liggen ten opzichte van de huidige situatie. De rooilijn van de rij van 6 woningen richting De Hofcamp komt echter naar voren te liggen in de nieuwe situatie.

Verzocht wordt om de zienswijzen , die in samenspraak met omwonenden zijn opgesteld, gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze lijkt inhoudelijk voor een groot deel op de hiervoor behandelde zienswijze 3.2 van hetzelfde juridisch adviesbureau. Volledigheidshalve willen we eerst opmerken dat de brief van 13 oktober 2022 van betrokkene over de bouwplannen aan De Scharcamp en De Finne op 3 november 2022 (Z.724370) is beantwoord. Een dergelijke brief van betrokkene heeft Accolade ook ontvangen en beantwoord.

Geen goede ruimtelijke ordening.

Naar onze mening is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is zorgvuldig voorbereid waarbij alle aspecten zijn goed beoordeeld.

We actualiseren de Aeries berekening, ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was nog onduidelijk wanneer het juiste model en daarmee de berekening beschikbaar waren.

We voegen een bezonningstudie aan het plan toe. De bezonningssituatie wijzigt, gelet op de situering van de woningen en de banen van de zon, niet ten nadele dan wel de wijziging is beperkt.

Voor de woningen geldt dat de planologisch mogelijke bouwhoogte wordt teruggebracht van 11 m. naar 9.5 m.

Voor deze woningen bestaan oplopende wachttijd en veel reacties . Bij de planontwikkeling zijn de aard en schaal van het plangebied en de belangen van de omwonenden uitvoerig meegewogen.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kunnen 6 extra woningen worden gebouwd; dit is een geringe verdichting van de bouwlocatie die niet leidt tot een onevenredig planologisch nadeel voor de omwonenden. We verwijzen naar onze eerdere reacties op dit punt zoals bij zienswijze 3.2.

Accolade is een stichting zonder winstoogmerk. Het plan voor de herontwikkeling is volkshuisvestelijk gedreven en niet financieel. Winstoogmerk is niet aan de orde.

Plan past niet in het wijkbeeld.

Het bouwplan is inmiddels positief beoordeeld door de welstandscommissie, met enkele opmerkingen. De opmerkingen verwerkt Accolade in de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

De woningen krijgen een zadeldak dat in de wijk Westermeer in overwegende mate voorkomt en passen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed in het wijkbeeld.

Parkeergelegenheid onvoldoende onderzocht.

Het parkeren heeft uitvoerig aandacht gekregen.

Voor deze ontwikkeling is bij de beoordeling van het benodigde parkeeraanbod de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren (2018) betrokken.

Het plan betreft het slopen van 40 sociale huurwoningen en het bouwen van 46 sociale huurwoningen. Dus per saldo 6 extra sociale huurwoningen waarbij de parkeernorm 1,6 per woning is. Wat betreft parkeerbehoefte moeten $6 \times 1,6 = 9,6$, afgerond 10, extra parkeervakken toegevoegd worden aan het bestaande parkeerareaal.

In de bestaande situatie met 40 sociale huurwoningen zijn er in totaal 35 parkeerplaatsen onderverdeeld naar:

- 27 (6+6+7+8) langspareervakken, in aparte parkeerhavens of op de weg;
- 8 haakse parkeervakken. Bij de stukken treft u een tekening aan met daarop de bestaande situatie.

Voor de nieuwe situatie is een berekening uitgevoerd op basis van artikel, 2, lid 4 t/m 6 volgens de Nota beleidsregels parkeren.

De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt: 46 sociale huurwoningen $\times 1,6 = 74$ parkeerplaatsen.

Af: de parkeerbehoefte in de bestaande situatie: 40 sociale huurwoningen $\times 1,6 = 64$ parkeerplaatsen.

Per saldo : 10 (74-64) extra parkeerplaatsen benodigd ten opzichte van het huidige aantal (=6 woningen $\times 1,6$).

Het huidig aantal van 35 parkeerplaatsen te vermeerderen met 10 parkeerplaatsen is totaal 45 (35+10), te realiseren in het plangebied. Vanwege het vervallen van een aantal langspareervakken zijn in het ontwerpbestemmingsplan 55 parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen.

Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeren. In de bijlage 6 bij de stukken is dit verder in woord en beeld toegelicht.

Naar onze mening is de parkeergelegenheid goed onderzocht en voldoet het plan aan de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren.

Verkeerde Aeries calculator gebruikt.

Hiervoor hebben we weergegeven dat we alsnog de nieuwste Aeries berekening als bijlage aan het plan toevoegen. Wat stikstof betreft, geeft het plan geen problemen.

Onjuiste voorlichting Accolade.

We hebben geen reden om aan te nemen dat er sprake zou zijn van onjuiste voorlichting; er is altijd op juiste wijze gecommuniceerd.

Accolade heeft naast haar eigen bewoners de omwonenden vroegtijdig en intensief betrokken.

Daarnaast zijn ook contactpersonen aangegeven voor vragen of inbreng. Bij de laatste omwonendenavond zijn er complimenten uitgedeeld over de informatievoorziening, de uitleg en de tijd die Accolade ervoor genomen heeft.

Accolade heeft altijd gecommuniceerd dat de nieuwe woningen:

- op de begane grond een hal, keuken, woonkamer en wc krijgen;

-op de 1^e verdieping onder het schuine dak 2 slaapkamers, een badkamer en 2^e wc hebben. Het is derhalve begane grond, 1^e verdieping onder het schuine dak waarbij om voldoende stahoogte te hebben in de slaapkamers en in de badkamer, het dak steiler is dan bij de bestaande woningen;
In de nok is een vliering met vlizotrap te bereiken en als bergruimte te gebruiken.

Accolade heeft verder de vergelijking met de bestaande situatie laten zien. Een nokhoogte van 11 meter is nadrukkelijk niet het geval. De woningen zijn dieper waarbij de verhoudingen met de bouwhoogte van 9.5 meter kloppen. De woningen worden vanaf De Hofcamp en De Scharcamp gezien juist verder van de weg geplaatst. De getoonde beelden zijn volgens ons correct.

We stellen voor om de zienswijzen niet over te nemen, met dien verstande dat we in de plantoelichting vermelden dat de afwijkingsregel voor het verhogen van de bouwhoogte niet van toepassing is en we voorzien het vast te stellen bestemmingsplan van een nieuwe stikstofberekening.