



DE FRYSKE MARREN

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 19 juli 2023
Petear	: 5 juli 2023
Agendapunt	: 7D./19B.
Nummer	: 2023/085
Datum voorstel	:
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne
Zaaknummer	: Z.748466
Portefeuillehouder	: De heer C. van Hes

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne met planid. NL.IMRO.1940.BPJRE22SCHARCFINNE-VA01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Woningcorporatie Accolade wil 40 verouderde ouderenwoningen aan De Scharcamp en De Finne slopen en in hetzelfde gebied 46 woningen terugbouwen. Het plan vloeit voort uit de prestatieafspraken tussen gemeente en Accolade. Accolade heeft het complex opgenomen als herstructureringsproject.

De woningen zullen worden vervangen door moderne energiezuinige woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens en bereikbaar zijn voor mensen met een smalle beurs.

De nieuwe woningen zijn smaller en dieper dan de huidige woningen, waardoor in hetzelfde gebied 6 extra woningen kunnen worden gebouwd. Er is volgens Accolade veel behoefte aan dergelijke woningen gelet op de oplopende wachttijden en de vele reacties op de woningen.

Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan Joure-De Scharcamp hebben we met ingang van 27 februari 2023 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegd met zienswijzenmogelijkheid bij uw raad.

We hebben 4 brieven met zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben we de zienswijzen eerst samengevat en vervolgens van een reactie voorzien.

Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over het vaststellen van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het leveren van een bijdrage aan een passende volkshuisvesting.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. *De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat een passende reactie op de zienswijzen.*
Hierna noemen we beknopt eerst de meest voorkomende zienswijzen en vervolgens geven we onze reactie daarop. Voor uitgebreide informatie verwijzen we u naar de brieven met zienswijzen en de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het ontwerpbestemmingsplan.

-Bouwhoogte.

De indieners van de zienswijzen vinden de bouwhoogte van de nieuwe woningen van 10 meter te hoog. De bestaande woningen zijn lager. Doordat het aantal woningen met 6 vermeerderd, ontstaat een aantasting van de buurt en is er minder ruimte voor groen bij de woningen.

-Schaduwwerking en bezonningssituatie.

Er ontstaat meer schaduwwerking op de bestaande woningen doordat de woningen hoger worden en ook hoger dan de bestaande woningen aan De Hofcamp. Een deel van de zonlichtinval verdwijnt. Door de hoge daken zal de warmte in de zomer hoger worden, voor de omringende woningen leidt dit tot een soort 'hotspot'.

-Nut en noodzaak van de bouw van 6 extra woningen.

De behoefte aan de 6 extra woningen is niet duidelijk gemaakt. De bouw van de 6 extra woningen leidt tot ongewenste situaties op meerdere vlakken die niet passen binnen het gebied.

De belangen van de betrokken omwonenden zijn onvoldoende meegewogen. Door de bouwhoogte wordt de privacy aangetast en daalt het woongenot.

-Verkeers- en parkeerdruk.

De verkeers- en parkeerdruk in de straten neemt toe, oude parkeernormen worden gehanteerd. Bij starters en kleine gezinnen zal er behoefte zijn om meer auto's te hebben. Een uitbreiding met 10 parkeerplaatsen is ontoereikend en het wild parkeren zal toenemen.

Onze beknopte reactie op de zienswijzen.

-Bouwhoogte.

In het nieuwe bestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte gesteld op respectievelijk 3.5 m. en 10 m. Laatstgenoemde bouwhoogte komt voort uit de standaardregels van onze nieuwe bestemmingsplannen. Omdat volgens Accolade de werkelijke bouwhoogte niet meer dan 9,5 m zal gaan bedragen, stellen we voor om de bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan ambtshalve aan te passen van 10 m. naar 9,5 m.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Joure-Westermeer (2008) hebben de bestaande woningen in dit gebied de bestemming 'Wonen-1', waarbij een goothoogte van 3.5 m. en een bouwhoogte van 11 m. toegestaan is.

De bestaande woningen hebben een goothoogte van 2.8 m. en een bouwhoogte van 5.84 m. Van een bijna verdubbeling van de bouwhoogte zoals een enkele briefschrijver doet voorkomen, is geen sprake.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig sluiten de nieuwe woningen aan op de omgeving, waar sommige woningen 1 laag met kap hebben en het merendeel van de woningen voorzien is van 2 lagen met kap met een bouwhoogte van ruim 8,00 m.

In de omgeving komen alleen woningen met een zadeldak voor. In het plan komt het zadeldak terug. Een zadeldak past goed in het gebied.

Om voldoende ruimte met stahoogte te krijgen voor twee slaapkamers en een badkamer is een bouwhoogte van 9,5 m. nodig om zo voldoende ruimte krijgen op de eerste verdieping en voldaan kan worden aan de normen van het Bouwbesluit. Op de tweede verdieping is een vliering voorzien die als bergruimte kan worden gebruikt en te bereiken is met een vlizotrap.

-Schaduwwerking en bezonningssituatie.

De bezonningssituatie wijzigt in beperkte mate voor enkele woningen in bepaalde perioden. Accolade heeft een zonnestudie met conclusies laten opstellen. Voor de bezonning bestaan geen wettelijke normen. De bezonningssituatie wijzigt beperkt maar dit is niet onevenredig. Daarbij is een overweging dat de planologisch mogelijke bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan van 11 m. wordt teruggebracht naar 9.5 m. en dat aan de relevante TNO normering wordt voldaan. Het aansluitende groene speelveld blijft bestaan en tussen de woningen maakt Accolade meer groene ruimten. Er komt meer openbaar groen.

-Nut en noodzaak van de bouw van de 6 extra woningen.

Accolade verdicht het plangebied met 6 extra woningen omdat een standaardbeukmaat wordt aangehouden van 5.70 m. in plaats van ruim 6 m. Hierdoor ontstaat ruimte voor de bouw van 6 extra woningen. Met het plan in deze opzet voorziet Accolade in de behoefte aan grondgebonden woningen voor kleine huishoudens met een laag inkomen, dit is de primaire doelgroep. Er is veel vraag naar deze sociale huurwoningen en in de toekomst zal dit aandeel volgens Accolade alleen maar toenemen. De luie trap en het tweede toilet maakt de woning ook geschikt voor een groot deel van de groep ouderen.

-Verkeer- en parkeerdruk.

Een toename van 6 woningen betekent een toename van circa 36 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een zeer geringe toename. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het bestaande aantal parkeerplaatsen van 35 (langs de openbare weg) wordt door Accolade verhoogd naar 55. De nieuwe parkeerplaatsen komen langs De Hofcamp en De Scharcamp door middel van insteekhavens. Voor het bestaande aantal woningen is gerekend met 35 parkeerplaatsen; voor de 6 extra woningen is gerekend met 10 parkeerplaatsen. Daarmee komt de berekening uit op 45 parkeerplaatsen. In totaal worden voor het plan 55 parkeerplaatsen aangelegd en daarmee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen. Het parkeren voldoet aan de gemeentelijke Nota beleidsregels parkeren. Bestaande parkeertekorten uit het verleden hoeven niet te worden opgelost. In bijlage 6 hebben we dit toegelicht.

Het is niet nodig om meer dan 55 parkeerplaatsen voor het plan op te nemen. Van een verslechtering is geen sprake.

-Onze conclusie naar aanleiding van de zienswijzen.

Wij zijn ons ervan bewust dat het ruimtelijk beeld in het gebied voor omwonenden zal veranderen. Wij achten de bezwaren echter niet van dien aard dat daarom aan het plan niet zou kunnen worden meegewerkt. Het belang van een goede volkshuisvesting en de bestaande planologische mogelijkheden spelen bij de afwegingen een belangrijke rol.

Voor zover een indiener van zienswijzen meent dat hij of zij door het plan in het woongenot wordt aangetast, kan zodra het bestemmingsplan definitief is een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend dat dan afzonderlijk op z'n merites wordt getoetst.

2. *We stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

We stellen voor om de maximale bouwhoogte van de woningen in de regels en plantoelichting gewijzigd vast te stellen van 10 m. naar 9,5 m. Verder willen we een nieuwe stikstofberekening als bijlage aan het plan toevoegen volgens de meest recente AERIUS berekeningsmethode. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was nog onduidelijk wanneer het nieuwe rekenmodel kon worden toegepast. In de plantoelichting willen we vermelden dat de afwijkingsregel in de bouwregels met 10% niet van toepassing is op de maximale bouwhoogte van 9,5 m.

3. *Een exploitatieplan is niet nodig.*

We sluiten met Accolade een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is niet aan de orde.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten van het plan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De woningen zijn gasloos en maken derhalve gebruik van een andere energiebron ('all-electric').

Overheidsparticipatie

De gemeente faciliteert de planologische procedure. Zodra het bestemmingsplan definitief is, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend.

Communicatie

Accolade heeft in samenwerking met de gemeente drie omwonendenavonden gehouden (18 mei 2022, 30 november 2022 en 8 februari 2023). De omwonenden zijn vroegtijdig meegenomen in het voorbereidingstraject.

De indieners van de zienswijzen krijgen van ons een uitnodiging voor het bijwonen van het Petear om hun standpunten toe te lichten.

Vervolg en evaluatie

Als u het bestemmingsplan vaststelt, maken wij het besluit op de gebruikelijke wijze bekend met vermelding van de beroepsmogelijkheid op de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

230605-CA-bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-RV voorblad **vertrouwelijk voor raad**: info over indieners zienswijzen-Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-RB-Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-Bijlage 2- 4 brieven met zienswijzen Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-Bijlage 3-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Z.748466;

230605-Bijlage 4-Bezonningsstudie Joure-De Scharcamp en De Finne, Z.748466;

230605-Bijlage 5-Welstandadvies Hus en Hiem, Z.748466;

230605-Bijlage 6-Info over toepassing Nota beleidsregels DFM, Z.748466.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 19 juli 2023
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne
Agendapunt : 19B.
Nummer: : 2023/084

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Joure-De Scharcamp- en De Finne vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne met planid. NL.IMRO.1940.BPJRE22SCHARCFINNE-VA01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is aangegeven;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 19 juli 2023

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra



AMENDEMENT

Nummer : De griffie geeft het amendement een nummer
Titel : Bestemmingsplan De Scharcamp/De Finne Joure
Agendapunt : 7D/19B
Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan De Scharcamp/De Finne Joure

De raad van de gemeente De Fryske Marren in vergadering bijeen d.d. 19 juli 2023;

Constaterende dat

- We te maken hebben met een woningopgave in onze gemeente;
- Er nieuwe woningen worden gebouwd met een hoogte van 9,5m niet overeenkomt met de bestaande bouw van de nu maximaal 8m;
- De bouwplannen ten koste gaan van het woongenot en privacy van de omwonenden mbt hoogte, buurtgezicht en parkeren.

Overwegende dat

- De huidige bouwplannen niet passen binnen het karakter van de buurt. Door de laag gekozen gothoogte welke een 1 laags woningtype noodzakelijk maakt met een hoge nokhoogte.
- Dit zal leiden tot een waardevermindering van de woningen voor de eigenaren aan de Scharcamp, Hofkamp en de Finne;
- Er ook behoefte is aan levensloopbestendige woningen, passend bij de buurt;
- Meer typen woningen zal zorgen voor meer diversiteit in de buurt;
- De architect tegenover de inwoners heeft aangegeven dat het plan ook gespiegeld kan worden;
- Dit voor het college de uitgelezen kans bestaat om Wikselwurk toe te passen en om naar onze inwoners te luisteren.

Besluit

Beslispunt 2 uit het ontwerpbesluit behorende bij het raadsvoorstel Z-748466 als volgt aan te passen; het bestemmingsplan Joure-De Scharcamp en De Finne met planid.NL.IMRO.1940.BPJRE22SCHARCFINNE-VA01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is aangegeven met dien verstande:

- Om woningen te bouwen met een hoogte van 8 meter, passend in de omgeving i.p.v. 9.5 meter. Dit vereist een verhoging van de gothoogte passend binnen woonbestemming 1.
- De woningen gedeeltelijk (2 blokken van 6 woningen voor het speelveld Hofcamp) te spiegelen, waardoor er meer privacy ontstaat voor de omwonenden.
- Naast 40 woningen voor 1 of 2 persoons huishoudens ook 6 levensloopbestendige woningen te bouwen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Naam : R.N. IJntema-Salverda Fractie
Fractie: BP DFM
Handtekening 

