



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 juni 2016
Commissievergadering	: 15 juni 2016
Agendapunt	: 14
Nummer	: 2016/045
Datum voorstel	: 24 mei 2016
Onderwerp	: Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: Burgemeester
Zaaknummer	: 44462 en 194026153

Voorstel:

1. De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 vaststellen.
2. Het bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLEM16WIEPKEHOFST-VA01 vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Lyaemer Wonen wil op het perceel Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer een appartementengebouw met 10 appartementen en bergingen realiseren. Dit plan past niet in het geldende planologische kader. Met dit voorstel beogen wij dat u het bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 vaststelt, opdat Lyaemer het plan kan realiseren. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend. Met dit voorstel beogen wij dat u een standpunt inneemt over deze zienswijze en over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het zorgen voor voldoende woningen, ook voor specifieke doelgroepen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien.
Wij verwijzen wat dit betreft naar de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5.

2.1. Het aantal appartementen past binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw

Het Uitvoeringsprogramma woningbouw De Friese Meren 2013 tot 2020 biedt op zich ruimte voor het plan. De locatie is niet genoemd als één van de te realiseren projecten maar er zijn ook projecten die definitief niet doorgaan. Zo is in het uitvoeringsprogramma opgenomen dat er 14 appartementen op de locatie De Wildeman gerealiseerd zouden worden, terwijl dit plan definitief niet door gaat. Het plan is inmiddels opgenomen in de prestatieafspraken die met Lyaemer Wonen zijn gemaakt.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plan past in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Aan de Wiepke Hofstraat zijn al twee vergelijkbare blokjes met appartementen, ook in twee bouwlagen met kap. Met het plan dat Lyaemer Wonen nu heeft zet Lyaemer feitelijk het bestaande stramien voort.

2.3 Lyaemer Wonen realiseert voldoende parkeerruimte voor de nieuwbouw.

Lyaemer realiseert namelijk 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de openbare weg is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Daarmee zijn er minimaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar en dit is gelet op de doelgroep (60+) voldoende.

2.4 Het gaat om sociale woningbouw

Het betreft huurwoningen. De huur zal ongeveer € 575 bedragen.

2.5 In het Programma van Eisen neemt Lyaemer voorzieningen voor ouderen mee in de bouw.

Dit maakt de kans kleiner dat toekomstige bewoners een beroep doen op de gemeente voor het treffen van WMO-voorzieningen. Hoewel dit volgens ons geen voorwaarde hoeft te zijn voor medewerking aan het plan is dit wel een positief aspect van het plan.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, Woonvisie De Friese Meren 2014 – 2018.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties. Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In beginsel bestaat daarom de verplichting om met het oog op het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen. In dit geval wordt het kostenverhaal echter geregeld via een anterieure overeenkomst in de vorm van een realisatie- en planschadeovereenkomst. Lyaemer Wonen heeft op 21 maart 2016 aangegeven akkoord te gaan met de overeenkomst.

Communicatie

Als u besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan, plaatsen wij een kennisgeving in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website en we publiceren het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. We geven in de kennisgeving aan dat een belanghebbende beroep in kan stellen. De indiener van de zienswijze informeren wij per brief.

Vervolg en evaluatie

Het bestemmingsplan treedt normaal gesproken in werking zes weken nadat wij uw besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan bekend hebben gemaakt. Als Lyaemer Wonen een aanvraag omgevingsvergunning bouw aanvraagt, kunnen wij op basis van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw verlenen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

Collegevoorstel Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5 - 160519 - 44462 – 194026153.

Raadsbesluit – Bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 – 160519 – 44462 – 194026153.

Bijlage 1 – Ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 - 160519 – 44462 – 194026153.

Bijlage 2 – Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 – 160519 – 44462 – 194026153.

Bijlage 3 - Nota zienswijze Bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 – 160519 – 44462 – 194026153

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 29 juni 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer
Agendapunt : 14
Nummer: : 2016/045

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLEM16WIEPKEHOFST-VA01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 29 juni 2016

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 is deze Nota opgesteld.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 behandelen we de zienswijze, waarna we in hoofdstuk 4 afsluiten met de conclusie.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is geprojecteerd aan de Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer. Het betreft het terrein van het voormalige arbeidsbureau waar later Delphion is was gevestigd. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een nieuw woongebouw met 10 levensloopgeschikte appartementen met bijbehorende bergingen. De appartementen zijn bedoeld voor huishoudend van 60 jaar en ouder en voor mensen met een beperking. De appartementen op de verdieping zullen daarom met een lift bereikbaar zijn.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer – Wiepke Hofstraat 5 met bijbehorende stukken heeft met ingang van 4 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpraadsbesluit tot vaststelling heeft ook ter inzage gelegen.

Deze ter inzage legging is voorafgegaan door bekendmaking in het digitale Gemeentebled en de Staatscourant. Ook hebben wij hiervan melding gedaan op onze website, www.defryskemarren.nl. Verder hebben wij de kennisgeving hierover rechtstreeks verzonden naar de betrokken instanties en die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschapsbestuur. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken was digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en fysiek op het gemeentekantoor te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Gedurende de periode van ter inzage legging is één zienswijze binnengekomen.

In [bijlage 1 Zienswijze](#) is de volledige inhoud van de zienswijze raadpleegbaar. Deze is aan deze nota gehecht. Na een puntsgewijze weergave van de zienswijze zullen wij ons standpunt, opnieuw puntsgewijs daarover weergeven. We geven aan of de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

3. Zienswijze

De zienswijze is afkomstig van [REDACTED] De zienswijze is op 10 mei 2016 ontvangen.

[REDACTED] vindt het gebouw te hoog. Het huidige bestemmingsplan staat een hoogte van 5 meter toe, terwijl het nieuwe bestemmingsplan een goothoogte van 6,5 meter en een totale hoogte van 9 meter toestaat.

Volgens hem is er weliswaar een bezonningsstudie gedaan, maar geeft deze studie geen compleet beeld. Volgens [REDACTED] zal door men vanaf de achterpercelen van de woningen aan de Fokelinus van der Walstraat en de Jacob de Rookstraat een meer 'ingesloten gevoel' ervaren. Volgens hem zal dit de waarde van deze koopwoningen niet ten goede komen.

Verder worden de appartementen in verband met de eisen van het Bouwbesluit volgens [REDACTED] per bouwlaag 20 centimeter hoger dan de eerder gebouwde appartementen aan de Wiepke Hofstraat. Hij vraagt zich af in hoeverre de appartementen dan qua vormgeving aansluiten op de eerder gebouwde appartementen.

Verschil met de eerder gebouwde appartementen is volgens [REDACTED] verder dat daar qua goot- en bouwhoogte een gering verschil was met de bebouwing die daar voorheen stond.

[REDACTED] bepleit een plat gebouw van 6,5 meter hoog omdat Lyaemer volgens hem tijdens de inloopavond heeft aangegeven dat de zolder niet verhuurbaar is en ook verder geen functie zal hebben. Volgens hem past een plat gebouw prima in het straatbeeld gezien de eerder aanwezige bebouwing en de bebouwing van het zorgcomplex Suderigge.

Reactie gemeente:

Het geplande gebouw is inderdaad hoger dan de bebouwing die voorheen aanwezig was op dit perceel. Wij vinden een gebouw van twee bouwlagen met kap ruimtelijk goed passen op deze plek. Dit leidt tot een bebouwingsbeeld dat goed aansluit bij de omgeving waar ook steeds sprake is van bebouwing in twee bouwlagen met kap. Dit geldt voor zowel de Fokelinus van der Wal straat, de Jacob de Rookstraat als de Wiepke Hofstraat. Een gebouw met één of twee bouwlagen, zonder kap, zou ook afwijkend zijn ten opzichte van de rest van de bebouwing, ook al stond op het perceel Wiepke Hofstraat 5 voorheen een gebouw van 5 meter hoog met plat dak. Wij vinden het ook belangrijker dat de te realiseren bebouwing op het perceel Wiepke Hofstraat 5 aansluit bij het huidige bebouwingsbeeld dan dat dit overeenkomst met de bebouwing die hier voorheen stond. De eerdere nieuwbouw aan de Wiepke Hofstraat waar [REDACTED] op doelt is 7.60 hoog. De thans geplande nieuwbouw zal voor twee bouwlagen 20 cm, dus in totaal 40 centimeter hoger worden wat resulteert in een bouwhoogte van 8 meter. De bouwhoogte in het bestemmingsplan biedt flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het bouwplan.

Op de zolder worden geen woon- of verblijfsfuncties ondergebracht. Niettemin is de zolder wel van belang als bergruimte.

Wij zijn nagegaan in hoeverre de belangen van de omwonenden onevenredig worden geschaad door de geplande nieuwbouw. We hebben dit op objectieve wijze willen vaststellen. Daartoe heeft Inbo Architecten een bezonningsstudie verricht. In deze studie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre in de toekomstige situatie van schaduwwerking op naburige percelen sprake zal zijn in vergelijking met de eerdere situatie betreffende de kantoorbebouwing in het plangebied. Bij de bezonningsstudie is een voorstelling gemaakt van de schaduwwerking in diverse jaargetijden en op verschillende tijdstippen. Conclusie van de studie is dat er geen grote verschillen zijn ten opzichte van de situatie met de inmiddels gesloopte bebouwing. [REDACTED] stelt dit ook niet ter discussie. Hij stelt dat de bewoners van de Jacob de Rookstraat en van de Fokelinus van der Walstraat een meer ingesloten gevoel zullen ervaren en dat dit de waarde van zijn perceel

niet ten goede zal komen. Hierover merken wij op de eerste plaats op dat het perceel van [REDACTED] niet aan het perceel W. Hofstraat 5 grenst. Tussen het perceel Wiepke Hofstraat 5 en het perceel van [REDACTED] liggen nog de percelen Fokkelinus van der Walstraat 1, Fokkelinus van der Walstraat 3 en Fokkelinus van der Walstraat 5. De afstand ten opzichte van de erfgrens van Fokkelinus van der Walstraat 7 is zo'n 30 meter. De te realiseren bebouwing op het perceel Wiepke Hofstraat 5 zal niet veel invloed hebben op het perceel Fokkelinus van der Walstraat 7, hoewel een "meer ingesloten gevoel" feitelijk subjectief is.



Ligging Fokkelinus van der Wal ten opzichte van plangebied

Daarbij stellen wij vast dat de zienswijze niet namens andere buurtbewoners is ingediend. Wij vinden de bebouwing en de invloed daarvan op de directe aangrenzende percelen, laat staan op het perceel van [REDACTED], in ieder geval niet zodanig dat van het vaststellen van het bestemmingsplan zou moeten worden afgezien. Dit ook gezien het belang bij het realiseren van de woningen en de daarmee te bedienen doelgroep. [REDACTED] stelt dat zijn perceel door het "ingesloten gevoel" in waarde daalt. Wij achten dit, gezien de afstand tot de nieuwbouw en de tussenliggende bebouwing, niet waarschijnlijk. Niettemin staat het [REDACTED] vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen als het bestemmingsplan in onherroepelijk is.

4. Slotconclusie

Wij nemen de zienswijze niet over.

Bijlage 1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van De Fryske Marren,
postbus 101,
8500 AC Joure.

Lemmer, 8 mei 2016

Betreft: ontwerp Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5

Geachte gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer

Betreffende de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor het volgende punt:

Bestaande bouwhoogte en toekomstige bouwhoogte

In het op dit moment geldende bestemmingsplan is sprake van een bouw-vlak en een aanduiding voor een maximale bebouwingshoogte van 5 m.

In het ontwerp Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer

is er een aanduiding voor een maximale bebouwingshoogte van 9m. en goothoogte van 6,5m.

De maximale nokhoogte in de nieuwe situatie zal maar liefst **80%** hoger zijn dan de huidige maximale bebouwingshoogte.

in de bezonning zal er volgens het ontwerp bestemmingsplan geen grote verschillen in de eerdere situatie versus de voorgestane situatie te bestaan.

Naar mijn mening geeft een bezonningstudie echter geen compleet beeld.

Door de maximale bouw hoogte van 9 meter zal men gezien vanaf de achterpercelen van de woningen aan de Fokelinus van der Walstraat en Jacob de Rookstraat een meer 'ingesloten gevoel' ervaren. Daarbij zal dit de waarde van deze koopwoningen niet te goede komen.

Het plan is om 10 appartementen te bouwen die wat betreft vormgeving aansluiten op de eerder gebouwde appartementen aan de Wiepke Hofstraat oostelijk van het plangebied.

Echter zal er door de eisen gesteld in het bouwbesluit op dit moment deze appartementen per bouwlaag 20cm hoger worden ten opzichte van de eerder gebouwde appartementen.

De vraag is dan in welke mate deze appartementen zullen aansluiten op de eerder gebouwde appartementen aan de Wiepke Hofstraat.

Wat ook niet onopgemerkt mag blijven is dat er destijds bij de appartementen aan de Wiepke Hofstraat betreffende de bouwhoogte en goothoogte een gering verschil was met de bebouwing welke daar voorheen stond.

Begrijpelijk is dat er wanneer een appartementengebouw van twee lagen zal worden gerealiseerd dat men dit met een bouwhoogte van 5 meter zoals in het huidige bestemmingsplan niet redt.

Tijdens de inloopavond is aangegeven door Lyaemer dat de zolder niet verhuurbaar is en ook verder geen functie (zoals bijvoorbeeld techniek) zal hebben.

Daarom zou een maximale bouwhoogte gelijk als de goothoogte van 6,5m (wat men blijkbaar nodig zal hebben) naar mijn inziens als omwonende acceptabel zijn.

Een gebouw met plat dak zou overigens prima in het straatbeeld staan gezien de eerdere bebouwing en het tegenoverliggende zorgcomplex 'sudderige' met aanleunwoningen.

Wat de verdere herzieningen betreft In het ontwerp Bestemmingsplan Lemmer - Wiepke Hofstraat 5 te Lemmer heb ik geen bezwaren.

Ik zou graag zien dat op grond van het bovenstaande de voorschriften met betrekking tot maximale bouwhoogte naar 6,5meter bijgesteld wordt.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	10 MEI 2016
Nr.	

Hoogachtend,