

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp wijzigingsplan Balk-Dubbelstraat 1.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan Balk-Dubbelstraat 1 is deze Nota opgesteld. Het wijzigingsplan Balk-Dubbelstraat 1 heeft betrekking op de realisatie van reguliere woningen in het voormalige gemeentehuis van Gaasterlân-Sleat. Het doel van dit wijzigingsplan is om de geldende bestemming maatschappelijk, met daarin mede de mogelijkheid tot het realiseren van zorgwoningen, te wijzigen naar reguliere woningen.

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 zullen we de zienswijzen benoemen behandelen.

2. Terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan Balk-Dubbelstraat 1

Het ontwerp wijzigingsplan Balk-Dubbelstraat 1 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 4 mei 2018 tot en met donderdag 14 juni 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is voorafgaand daaraan mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en reactie gemeente

Er is 1 zienswijze ingediend. We geven hieronder beknopt de zienswijze weer en vervolgens ons standpunt daarover. Voor de volledige inhoud van de zienswijze verwijzen we naar de zienswijze zelf.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college omtrent vaststelling van het wijzigingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Aangezien de zienswijzen ook als bijlage bij deze nota zijn gevoegd, is ook in de desbetreffende zienswijze in voorkomende gevallen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

- a. Mw. Mr. A. van der Leest (Achmea rechtsbijstand), namens familie @@ te Balk.

De ingediende zienswijzen kan worden opgedeeld in een vijftal hoofditems. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze nader toegelicht. Onder ieder hoofditem treft u de reactie van de gemeente aan.

Inbreuk woongenot/privacy

Volgens de indiener van de zienswijze leidt het bouwplan tot aantasting van het woongenot. Dit wordt veroorzaakt door het directe uitzicht welke de toekomstige appartementen krijgen (met name uit de grote ramen aan de zijde van de woning van de indiener) op de woning en bijbehorende tuin van de indiener. Dat hier sprake is van het realiseren van de 20 woningen in een bestaand pand met een hoogte van 10 meter en een goothoogte van 8 meter op slechts een gerichte afstand van de woning van de indiener draagt hieraan bij. In de nieuwe situatie hebben grote ramen en een balkon direct zicht op het perceel van de indieners zowel in hun tuin als in de hun woning.

Tot slot geven indieners van de zienswijze aan bereid te zijn mee te denken over een alternatieve oplossing, namelijk eentje waarbij de inbreuk op de privacy wordt verminderd (verplaatsing van het balkon welke ter hoogte van hun woning zich bevindt en het kleiner maken van ramen zodat het inzicht wordt verminderd).

Reactie gemeente

Deze zienswijze betreffen veelal opmerkingen die tegen het bouwplan is welke voortvloeit uit dit wijzigingsplan en niet het wijzigingsplan zelf. We hebben begrip voor het feit dat met dit wijzigingsplan het gebruik van het pand (voormalig gemeentekantoor) als woonappartementen veranderingen met zich meebrengt. Echter, met betrekking tot de privacy worden er geen regels in dit wijzigingsplan opgenomen. Dit gold overigens ook voor de voormalige bestemming Maatschappelijk. Met betrekking tot privacy zal de aanvrager van het hieruit voortvloeiende plan rekening moeten houden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek (boek 5). In het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld dat je geen ramen mag hebben binnen een afstand van twee meter van de erfgrans. De afstand van de rand van het bouwblok (tevens de gevel van het bestaande pand) en de erfgrans van de indiener van de zienswijze is circa 14 meter. Daarmee voldoet dit ruimschoots aan de afstandseis uit het Burgerlijk Wetboek.

Toename verkeersbewegingen/ onderbouwing parkeerbehoefte

De indiener van de zienswijze is van mening dat het realiseren van een 20-tal woningen eveneens zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Daarbij gaat de indiener in op de motivatie van de parkeerbehoefte zoals deze in het wijzigingsplan is opgenomen. Daartegen wordt ingebracht dat zij twijfelen aan de wijze waarop dit staat gesteld en dat zij vrezen dat er desalniettemin binnen het plangebied zal worden geparkeerd. Indiener verzoekt dan ook om maatregelen te nemen ingevolge waarvan dit onmogelijk wordt gemaakt. Dit omdat de verkeersbewegingen, uitgaande van de nu bestaande situatie, allemaal voor de woning van hen langs zullen gaan. Dit zal leiden tot geluidsoverlast en zal zo mogelijk op termijn ook, nu de toegangsweg smal en klein is en dicht op de woning van de indieners is gesitueerd, leiden tot schade aan hun woning. Volgens de indiener leidt dit tot onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot.

Ook vreest de indiener van de zienswijze voor parkeeroverlast, dit in combinatie met geluidsoverlast. Voorts dient volgens de indiener te worden opgemerkt dat hierbij ten onrechte geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de bibliotheek en het servicepunt van de gemeente.

Indiener spreekt tevens de verwachting uit dat het nieuwe plan zal gaan leiden tot een forse toename van de verkeersdruk. Men geeft aan dat de toenemende verkeersdruk niet goed kan worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting van het bewuste perceel.

Ook wil de indiener graag in gesprek gaan over de problematiek van de toegangspoort.

Reactie gemeente

In de Nota beleidsregels parkeren wordt aangegeven dat wanneer parkeren niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd het parkeren dient te worden opgevangen met reeds aanwezige openbare parkeergelegenheid op redelijke loopafstand van de hoofdingang van de ontwikkeling. Aan de hand van een parkeeronderzoek dient te worden aangetoond dat na realisatie van de ontwikkeling nog voldoende openbare parkeerruimte aanwezig is. Er is sprake van voldoende openbare parkeerruimte indien de bezettingsgraad na realisatie van de ontwikkeling op het maatgevend moment niet boven de 85% komt. Zoals ook al in het wijzigingsplan wordt aangegeven: uit het parkeeronderzoek is gebleken dat in de omgeving voldoende restcapaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte ten gevolg van de toekomstige invulling van het huidige gemeentekantoor op te kunnen vangen.

Parkeerbehoefte bibliotheek en servicepunt

De begane grond van het pand is in de huidige situatie in gebruik als bibliotheek en servicepunt van de gemeente. De bestaande bibliotheekfunctie en het servicepunt van de gemeente blijft op de begane grond behouden. Aangezien dit een bestaande situatie betreft hoeft de parkeerbehoefte van beide niet worden berekend. In dit geval is namelijk geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Verkeersbewegingen

De Dubbelstraat, Raadhuisstraat, Lytse Side zijn erftoegangswegen en kennen een capaciteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal. In juli 2016 zijn verkeerstellingen gehouden op de Dubbelstraat en Raadhuisstraat. De Dubbelstraat kent een intensiteit van 3.011 motorvoertuigen per etmaal. Raadhuisstraat kent een intensiteit van 414 motorvoertuigen per etmaal. Van de Lytse Side hebben wij geen gegevens. Volgens de CROW-richtlijnen is de verkeersgeneratie voor een huurwoning 4,1. Voor twintig huurwoningen betekent dit een verkeersgeneratie van 82 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige verkeersgeneratie zit dan nog ver onder de 5.000 motorvoertuigen per etmaal.

Met betrekking tot de problematiek van de toegangspoort kan gesteld worden dat deze poort geen onderdeel vormt van het plangebied. Het wijzigingsplan voorziet dan ook niet in een wijziging op de locatie van deze poort. En voor zover er op basis van dit wijzigingsplan parkeervoorzieningen mogelijk zijn, waren deze voorzieningen ook al mogelijk op deze gronden met de bestemming Maatschappelijk.

Geluidsoverlast (door verkeer- en leefgeluiden)

Indieners van de zienswijze vrezen voor veel geluidsoverlast door dit plan. Dat komt door de geringe afstand van het plangebied tot hun woning. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving van de woning, leef geluiden van de

nieuwe bewoners en het gebruik van het balkon in de nabijheid van hun woning. Voorts zijn er nog geluiden vanwege de bezoekers van de bibliotheek en het servicepunt van de gemeente. Met deze overlast is volgens de indiener van de zienswijze ten onrechte bij de ruimtelijke afweging geen rekening gehouden.

Reactie gemeente

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidsnorm. Rondom het plangebied gelden op alle wegen een maximum snelheid van 30 km/uur en bestaat er dus geen geluidsnorm. Ook is er geen sprake van spoorwegen of andere genoemde inrichtingen. Nu ook gebleken is dat het aantal verkeersbewegingen ruim onder de daarvoor te hanteren norm blijft, moet er geconcludeerd worden dat de gevolgen van dit wijzigingsplan op dit punt niet leidt tot een strijdigheid met een goed woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot een toename van de leefgeluid kan gesteld worden dat in een woongebied (welke ook nog grenst aan een centrumgebied) binnen de bebouwde kom altijd enig geluid in de buitenruimte te verwachten is. Wij achten dit echter zodanig dat er geen strijd ontstaat met een goed woon- en leefklimaat en vinden het daarmee passend in de omgeving. Ook de geluiden van de bezoekers van de bibliotheek en het servicepunt van de gemeente achten wij niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de ingang van beide voorzieningen zich aan de Dubbelstraat bevinden, dus aan de geheel andere zijde van het gebouw ten opzichte van de woonlocatie van de indiener van de zienswijze.

Waardedaling woning / schade

De indiener vreest dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Daarbij geeft de indiener aan dat nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, dit nadeel zo klein mogelijk hoort te blijven. Een reden te meer volgens indiener om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie gemeente

Een wijzigingsplan (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) vormt een grondslag voor eventuele planschade (zien artikel 6.1 Wro). Echter, bij dit wijzigingsplan achten wij de kans op planschade vrij klein. Bij de beoordeling van mogelijke planschade wordt beoordeeld wat het nadeel van de nieuwe planologische situatie is ten opzichte van de oude planologische situatie. Op grond van het vastgestelde bestemmingsplan Balk-Centrum kenden de gronden de bestemming Maatschappelijk met daarbij gebouwen en overkappingen ten behoeve van (onder meer) zorgwonen (specifiek aangeduid). Tevens waren de gronden in ondergeschikte mate bedoeld voor parkeervoorzieningen. Daarmee is het verschil tussen oude en nieuwe planologische mogelijkheden nihil. Het ligt dan ook niet voor de hand om op basis van deze stelling te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt. Het staat de indiener van de zienswijze ten alle tijden vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.

Bouwregels uit artikel 3 van het wijzigingsplan Balk – Dubbelstraat 1

Inhoudelijk over het wijzigingsplan heeft de indiener de volgende bezwaren.

Indiener is van mening dat ingevolgde artikel 3.1 het mogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk te maken, volgens de indiener dient dit te worden verboden.

Daarnaast kan de indiener zich niet verenigen met lid a en b van artikel 3.2.2. Deze artikelen maken het mogelijk om erfafscheidingen (en vlaggenmasten) met een hoogte van respectievelijk 2 meter en 5 meter hoog op te richten. Indiener is van mening dat omwille van de openheid van het gebied dit niet mogelijk moet zijn.

Reactie gemeente

Er valt niet in te zien op basis waarvan de indiener van de zienswijze het gebied rondom de Dubbelstraat 1 op als open gebied beoordeelt. Het gebied is omringd met bebouwing en typische achtererfgebied uitstraling. In deze achtererfgebieden is het vergunningsvrij reeds mogelijk om erfafscheidingen op te richten met een maximale hoogte van 2 meter (Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 lid 12. De regelgeving in het wijzigingsplan sluit zich hierop aan en zo was dit ook geregeld in het geldende bestemmingsplan Balk-Centrum. Wij kunnen gezien het bovenstaande niet meegaan in de redenering van de indiener.
