

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 - 7

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Sint Nicolaasga Kade 5 – 7' is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan Sint Nicolaasga–Kade 5-7

Het ontwerp-wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 heeft met ingang van vrijdag 9 oktober 2020 tot en met donderdag 19 november 2020 (zes weken) voor iedereen ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten te Balk en Lemmer en in het gemeentehuis in Joure. Ook was informatie over het plan te vinden op www.defryskemarren.nl en kon het plan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de kennisgeving is aangegeven dat een ieder zienswijzen over het ontwerp-wijzigingsplan in kan dienen. Wij hebben vijf zienswijzen ontvangen. In het vervolg van deze nota geven wij de zienswijzen, zo nodig beknopt, weer gevolgd door onze reactie. Voor de volledige weergave verwijzen wij naar de zienswijzen zelf.

Wij geven in deze nota aan of de zienswijze aanleiding is het wijzigingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

3. Zienswijzen.

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen over het ontwerp-wijzigingsplan ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Op de zienswijzen gaan we hierna inhoudelijk in.

Zienswijze 1

Deze zienswijze is ingediend door de provincie Fryslân.

De provincie geeft aan dat in de toelichting staat dat op basis van ervaringscijfers negatieve effecten op natuurgebieden als gevolg van het project kunnen worden uitgesloten. De provincie schrijft dat alsnog een Aerius-brekening gemaakt moet worden waaruit aantoonbaar blijkt dat de stikstofdepositie van het project op geen enkel Natura 2000 gebied hoger is dan 0,00 mol/ha/j.

Verder vindt de provincie het niet terecht dat er in de onderbouwing wordt gesteld dat er geen sprake is van kappen van bomen, slopen van bebouwing of het dempen van watergangen waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Volgens de provincie kunnen er bij de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing risico's schuilen voor beschermde soorten. De provincie verwacht daarom dat bij de vaststelling van het plan een quick scan flora en fauna wordt uitgevoerd.

Reactie gemeente

Voor het plan is alsnog een AERIUS berekening uitgevoerd (Calculator 2020). Dit onderzoek bevestigt dat de stikstofdepositie op geen enkel Natura 2000 gebied hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Wat de bedrijfsbebouwing betreft stellen wij vast dat deze al enige tijd geleden is gesloopt. De AERIUS is als bijlage bij de toelichting aan het plan toegevoegd.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is ingediend door bewoners van de Kade 26, 32, 34, 38, 40 en 42.

De indieners geven aan dat bij eerdere schetsen werd uitgegaan van een rooilijn die gelijk zou zijn aan Kade 5 en 5a tot en met 5c. Volgens de indieners van de zienswijze is de rooilijn 2 meter dichter op de bestaande woningen gesitueerd. Zij refereren wat dit laatste betreft aan de tekening met besteknummer 2020 RO13. Verder vinden de indieners de regeling voor erkers onduidelijk. Dit geldt volgens hen ook voor de regeling voor de maximale hoogte van de te bouwen woningen. De zienswijze sluit af met het verzoek om nog in de gelegenheid te worden gesteld de zienswijze toe te lichten.

Reactie gemeente

Op vrijdag 20 november is er telefonisch contact geweest met één van de ondertekenaars van de zienswijze teneinde gelegenheid te bieden voor het geven van een toelichting. Hij gaf aan dat in de toelichting van het wijzigingsplan staat dat de woningen aan de Kade in dezelfde rooilijn worden gebouwd als de bestaande woningen aan de Kade. Uit de tekening die hem is gestuurd, blijkt echter dat de woningen niet in die rooilijn komen te staan, maar dichterbij de woningen van de indieners van de zienswijze.

De verbeelding in combinatie met de planregels bepaalt wat, waar en hoe er gebouwd mag worden. Het klopt inderdaad dat de grens van het bouwvlak aan de voorzijde van de woningen wat afwijkt van de rooilijn van de woningen waar de indieners van de zienswijze aan refereren. De toelichting klopt op dit punt niet en wij zullen dit herstellen. Wij zijn namelijk van oordeel dat de situering van de geprojecteerde woningen prima aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Kade, ook omdat er tussen de woningen aan de Kade 5 en 5a tot en met c een weg is gelegen: de Oergong.

Wij vinden dat de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw geprojecteerde woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar ons oordeel is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden. In de afweging hebben wij ook enig gewicht toegekend aan het feit dat er volgens het nu nog geldende bestemmingsplan bedrijven kunnen worden gerealiseerd met gebouwen van 10 meter hoog tegenover hun woningen en dat dit straks niet meer het geval is.

Wel komen we enigszins aan de zienswijze tegemoet door de regeling van artikel 3.2.2, onder b te laten vervallen. Door deze regeling te schrappen maakt het wijzigingsplan het niet meer mogelijk voor de voorgevel nog een erker te bouwen. Met het schrappen van deze regel voorkomen we dat de woningen voor de grens van het bouwvlak nog met een erker kunnen worden uitgebreid.

De stelling dat niet duidelijk is wat de maximale hoogte is voor de woningen klopt niet. In het wijzigingsplan is de maximale hoogte van hoofdgebouwen, in dit geval woningen, bepaald op 11 meter, één meter hoger dan de bedrijfsbebouwing die nu nog is toegestaan. De goothoogte is bepaald op 3,5 meter.

Conclusie:

Wij nemen de zienswijze gedeeltelijk over in die zin dat wij de regeling van artikel 3.2.2, onder b laten vervallen.

Zienswijze 3

Deze zienswijze is ingediend door H. de Jong, Oergong 45, 8521 GA te Sint Nicolaasga. De indiener schrijft dat de zienswijze is ingediend door alle bewoners aan de zuidzijde van het appartementencomplex. Namen, adressen en handtekeningen van die indieners ontbreken echter. De indiener van de zienswijze vindt dat de bebouwing te hoog is en te dichtbij komt. Volgens de indiener neemt het gebouw het uitzicht weg en keert het geprojecteerde gebouw het zonlicht.

Reactie gemeente

Wat het uitzicht betreft hebben wij in aanmerking genomen dat er ook nu al geen sprake is van planologisch vrij uitzicht. Op de plek waar het appartementengebouw is geprojecteerd is nu ook al bebouwing toegestaan. Dit is mogelijk op grond van het bestemmingsplan Sint Nicolaasga. Dit bestemmingsplan maakt op de plek van het geprojecteerde appartementengebouw bedrijfsbebouwing mogelijk van 8 meter hoog. Hoewel het wijzigingsplan Sint Nicolaasga – Kade 5 – 7 een appartementengebouw mogelijk maakt dat vijf meter hoger kan worden, vinden wij niet dat sprake is van een wezenlijke verslechtering van uitzicht, althans niet van een verslechtering waarvan in redelijkheid kan worden gesteld dat die onaanvaardbaar moet worden geacht. Daarbij hebben wij ook afgewogen dat in de bebouwde kom, anders dan in het landelijke buitengebied, niet snel sprake zal zijn van onaanvaardbare aantasting van het woongenot, nu in een dergelijke omgeving een zekere beperking van uitzicht moet worden aanvaard. Dit omdat de afstanden tussen de bebouwing in zo'n omgeving in de regel betrekkelijk klein (kunnen) zijn.

Om het schaduweffect van de nieuwe appartementen aan de zuidzijde van de Oergong op de bestaande appartementen aan de noordzijde te kunnen beoordelen is een vergelijkingsstudie uitgevoerd. Deze is in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen. Voor de vergelijkingsstudie is een 3D-model opgesteld voor een bouwvolume overeenkomstig het nieuwe appartementengebouw en voor een bouwvolume conform de bouwmogelijkheid op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op beide modellen is een virtuele bezonning uitgevoerd.

Beoordelingsmomenten

Dit rapport bevat beelden van de schaduw van beide bouwvolumes op de volgende dagen en tijdstippen:

- 21 maart : 09.00 uur, 11.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur
- 21 juni: 09.00 uur, 11.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur
- 21 september: 09.00 uur, 11.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur
- 22 november: 09.00 uur, 11.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur
- 21 december: 09.00 uur, 11.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur

De beelden zijn 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 tenminste 2 bezonningsuren in de appartementen aan de noordzijde van de Oergong aanwezig zijn. Uit de beelden van beide bouwvolumes mag blijken 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 2 bezonningsuren aanwezig zijn. Hieraan wordt ook voldaan.

Het plan voor de bouw van een appartementengebouw aan de zuidzijde van de Oergang voldoet aan de normen ten aanzien van de bezonning op het bestaande appartementengebouw aan de noordzijde van de Oergang.

Conclusie:

Wij nemen de zienswijze niet over omdat de indiener ervan niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit geldt ook voor de overige bewoners van het appartementengebouw. We voegen de bezonningsstudie toe aan de toelichting.

Zienswijze 4

Deze zienswijze is ingediend door de Koninklijke Metaalunie namens DTV Verenfabriek B.V. en Dhondt Holding B.V.

Volgens de indiener van de zienswijze beschikte hij niet over alle relevante geluidsrapporten en lagen ook niet alle stukken ter inzage. Volgens hem moeten alle gegevens die nodig zijn om het geluidsonderzoek controleerbaar en reproduceerbaar te maken volledig verstrekt te worden en ook ter inzage te worden gelegd.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de afstand tussen het bedrijf DTV en de geprojecteerde woonbestemming 11 meter is waar de Brochure bedrijven en milieuzonering een richtlijn geeft van 30 meter. Dit roept volgens de indiener van de zienswijze grote vraagtekens op over de vraag of een goed woon- en leefklimaat zal ontstaan in het plangebied van het wijzigingsplan. Ook is het volgens de indiener van de zienswijze op voorhand twijfelachtig of zo'n korte afstand wel verenigbaar is met de gerechtvaardigde bedrijfsbelangen van DTV.

Volgens de indiener is het onvoldoende dat uitsluitend getoetst wordt aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Dit omdat volgens de indiener piekgeluiden als gevolg van laden en lossen in de dagperiode niet wordt meegenomen voor een bedrijf als DTV, terwijl die wel beoordeeld moeten worden in het kader van de toets of wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verder refereert de indiener van de zienswijze aan het stappenplan dat in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen om te beoordelen of de geluidbelasting op woningen in een gemengd gebied aanvaardbaar is. DTV stelt dat niet wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) en dat dan in principe het toelaten van nieuwe woningen niet mogelijk is. Volgens de indiener van de zienswijze is dan het alsnog verlenen van medewerking aan de woningbouw alleen mogelijk op basis van een grondig onderzoek, een grondige motivering en onderbouwing. Volgens de indiener van de zienswijze voldoet de motivering zoals opgenomen in het ontwerp-wijzigingsplan niet aan deze eisen. Hij noemt daarvoor de volgende redenen:

1. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan en ook in het geluidsonderzoek van DGMR wordt wel ingegaan op de cumulatieve geluidbelasting maar dat heeft betrekking op omgevingslawaai over de hele dag en niet op piekgeluiden. De toelichting gaat niet in op het al dan niet aanvaardbaar zijn van piekgeluiden. Het geluidsonderzoek van DGMR vermeldt zelfs ten onrechte dat uit de resultaten blijkt dat zowel Holiday Ice als DTV voldoen aan de toetsingswaarden omdat DGMR zelf een overschrijding van 3,7 dB(A) berekent.
2. Volgens de indiener van de zienswijze zou het richtsnoer van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor piekgeluiden moeten worden gehanteerd, in dit geval een maximale waarde van 10 dB(A) boven de 50 dB(A), dus van 60 dB(A). De overschrijding is hoger.
3. Volgens de indiener van de zienswijze beveelt de handreiking aan voor piekgeluiden de waarde van 70 dB(A) niet te overschrijden.
4. Volgens de indiener van de zienswijze is het zaak het plan zo aan te passen dat de 70 dB(A) voor piekgeluiden niet worden overschreden.

5. Er zijn ten onrechte geen toetsingspunten opgenomen op een hoogte van 7,5 meter, terwijl het plan het mogelijk maakt dat woningen worden gebouwd die in de zijgevel op de derde verdieping op een derde woonlaag een zijraam hebben.
6. Er is in het onderzoek geen rekening gehouden met de bouw van bijbehorende bouwwerken die op grond van het wijzigingsplan dan wel vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Het onderzoek is daarom in strijd met artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht.
7. De geluidbelasting in de tuinen bij de woningen is ten onrechte niet beoordeeld, terwijl ook het akoestisch klimaat van de buitenruimten bij woningen beoordeeld moeten worden.

De indiener van de zienswijze concludeert dat het onderzoek in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en dat de goede ruimtelijke ordening niet is aangetoond.

Reactie Gemeente

De indiener van de zienswijze schrijft namens DTV dat het wijzigingsplan in verband met de geluidbelasting aangepast moet worden omdat de geprojecteerde woningen en buitenruimten te dicht bij het bedrijf DTV komen. Wij hebben contact opgenomen met de indiener van de zienswijze omdat de plannen voor woningbouw er al waren voordat DTV zich op de huidige plek vestigde. Voor die vestiging hebben wij een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Voordat wij dat besluit namen, hebben wij DTV gevraagd aan te tonen dat vestiging van DTV niet in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de geplande nieuwbouw en in relatie tot de bedrijfsuitoefening door DTV zelf. DTV heeft toen een akoestisch rapport overlegd van Sirius dat is opgesteld vanuit het kader van milieu en vanuit het kader van de ruimtelijke ordening. De conclusie van dat onderzoek was als volgt: Bij herontwikkeling van het gebied Kade naar wonen is geen sprake van een belemmering.

In dit licht waren wij verbaasd over de door DTV ingediende zienswijze en daarover hebben wij dan ook telefonisch contact gehad met de indiener. Daarbij hebben we aangegeven dat het om piekgeluiden gaat in de dagperiode en dat piekgeluiden in de dagperiode minder storend zijn omdat:

- *Slaapverstoring vaak minder belangrijk is in de dagperiode.*
- *Schrikreacties minder spelen in de dagperiode vanwege maskerende geluiden en de afleidende werkzaamheden van de blootgestelden.*

Uiteindelijk was de uitkomst van het telefonisch overleg dat we aan de zienswijze tegemoet kunnen komen door:

- *In het wijzigingsplan te regelen dat de zuidgevel van de meest zuidelijke, geprojecteerde woning aan de Kade wordt uitgevoerd met een dove gevel;*
- *In het wijzigingsplan te bepalen dat ten zuiden van de zuidelijke gevel van deze woning en ten zuiden van het verlengde daarvan geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd met geluidgevoelige ruimten.*

Conclusie:

We regelen in het wijzigingsplan dat de zuidgevel van de meest zuidelijke, geprojecteerde woning aan de Kade wordt uitgevoerd met een dove gevel. Verder regelen we dat ten zuiden van de meest zuidelijke gevel van deze woning en in het gebied ten zuiden van het verlengde van die gevel geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd met geluidsgevoelige ruimten. Dit doen we als volgt.

We passen het wijzigingsplan als volgt aan door in artikel 1.24 het begrip 'dove gevel' te bepalen.

1.24 dove gevel

een gevel, waarin geen of slechts bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, een en ander zoals bedoeld in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder

We nemen artikel 3.4 op met de volgende tekst:

3.4 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken is alleen toegestaan indien de gevel(s) van dergelijke gebouw(en) ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' als dove gevel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Verder nemen we in artikel 3.5, onderdeel c. en i. de volgende tekst op:

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a.*
- b.*
- c. het gebruik van gebouwen voor geluidsgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'geen geluidsgevoelige functies toegestaan';*
- d.*
- e.*
- f.*
- g.*
- h.*
- i. het gebruiken en/of het in gebruik nemen van gebouwen voor geluidsgevoelige functies zolang de dove gevel niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', zoals bedoeld in 3.4.*

Zienswijze 5

De vijfde zienwijze is ingediend door de Gasunie. De Gasunie stelt dat in het akoestisch onderzoek van dgmr is geconcludeerd dat het gasopvangstation aan de Slotweg 7 een categorie 2 inrichting is met een richtafstand ten aanzien van geluid van 30 meter. Volgens de Gasunie is dat uitgangspunt niet terecht. Volgens de Gasunie is sprake van een categorie 3.1 inrichting. Volgens de Gasunie geldt voor het gasopvangstation daarom volgens de door de VNG opgestelde handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" een richtafstand ten aanzien van geluid van 50 meter. De Gasunie stelt dat dit van belang is aangezien de geluidsgevoelige bestemming binnen de 50 meter richtafstand van het gebouw wordt gerealiseerd. Gasunie vraagt het plan zo aan te passen dat het voor Gasunie niet noodzakelijk is om (geluidreducerende) maatregelen te nemen. De Gasunie stelt dat kosten die in dat kader door de Gasunie moeten worden gemaakt op de gemeente zullen worden verhaald.

Reactie gemeente

Ook als het gasontvangstation een D-inrichting is, wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Zoals dgmr in het rapport aangeeft is de omgeving aangemerkt als een gemengd gebied. In een gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd. Voor een categorie 2 inrichting geldt dan in plaats van een richtafstand van 30 meter, een richtafstand van 10 meter. Voor een categorie 3.1 inrichting geldt dan in plaats van een richtafstand van 50 meter, een richtafstand van 30 meter. Deze afstand tussen het gasontvangstation en het geprojecteerde appartementengebouw is ongeveer 38 meter. Het gasontvangstation heeft geen milieuvoorschriften op grond waarvan een ruimere afstand aangehouden zou moeten worden. Gelet hierop mag er vanuit worden gegaan dat er een voldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen kan worden gegarandeerd en tegelijkertijd het gasontvangstation voldoende zekerheid heeft de inrichting duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden voort te kunnen zetten.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Een deel van het perceel van de meest noordelijk geprojecteerde woningen is niet opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan. Wij nemen dit stukje grond alsnog op in het vast te stellen plan binnen de bestemming Wonen - 1.

In het plangebied van het ontwerpwijzigingsplan is aan de oostzijde een strook grond opgenomen die hoort tot de inrichting van Holiday Ice. Deze grens is aangegeven in een melding die is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De grens van het plangebied is op de grens van de inrichting afgestemd.

Voor de garageboxen bepalen we dat die binnen de bestemming Wonen – Woongebouw zelfstandig zijn toegestaan en niet behoeven te worden gerealiseerd ten behoeve van het woongebouw. Verder zijn de parkeerplaatsen in eerste instantie voor het wonen bedoeld, maar is het niet uitgesloten dat deze af en toe ook door andere parkeerders wordt gebruikt. Artikel 3.1 en artikel 4.1 komen daarom als volgt te luiden.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. béd & brochje;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. paden en stegen;
- e. woonstraten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. (bovengrondse) parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. paden en stegen;
- e. woonstraten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; i. nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. andere bouwwerken, waaronder vlaggenmasten.

Voor zover de wijzigingen aanleiding geven tot vernummering van artikel(onderdelen) passen we die nummering aan. De toelichting passen we, voor zover nodig, ook aan.