

REACTIENOTA

ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN ‘DAMWÂLD – DE FONTEIN’

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Damwâld – De Fontein (NL.IMRO.1891.BpDwFoarwei54-ON01) te Damwâld van 7 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het plan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van elf nieuwe wooneenheden aan de Foarwei te Damwâld, ter plaatse van de voormalige basisschool De Fontein.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 2 (schriftelijke) zienswijzen ingediend door belanghebbenden:

Indiener	Adres	Ingekomen
1. Gezamenlijke zienswijze Gereformeerde kerk De Ontmoeting en 't Honk te Damwâld	Foarwei 48 en Foarwei 50 te Damwâld	14 juli 2023
2. Provincie Fryslân	Tweebaksmarkt 52 te Leeuwarden	28 juli 2023

1. Zienswijze; Kerk

De ingekomen zienswijze is ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is meegenomen in de behandeling. De zienswijze betreft een gezamenlijke zienswijze van Gereformeerde kerk 'De Ontmoeting' en jeugdhonk 't Honk', gevestigd op respectievelijk Foarwei 48 en Foarwei 50. Zowel de kerk en het jeugdhonk zijn gelegen direct ten oosten van de planlocatie van het bestemmingsplan.

De indieners van deze zienswijze kunnen zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1.1 Onvoldoende aandacht in het bestemmingsplan voor de activiteiten van (in) de kerk

Reclamant geeft aan dat er bijna elke avond activiteiten in het kerkgebouw plaatsvinden. Dit zijn vaak oefenavonden van verschillende zanggroepen en een Brassband. Teven worden er zang- en orgelconcerten georganiseerd. Dit veroorzaakt zo stelt de reclamant geluidsoverlast. Met name de achtertuinen van de nieuw te realiseren appartementen zullen hiervan hinder van ondervinden. Ook brandt er licht in de kerk en de vergaderzalen. Dit sluit niet aan bij het gestelde in paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met deze geluidsoverlast.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.1

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was bij de initiatiefnemer, de gemeente en de opsteller van het bestemmingsplan onvoldoende in beeld welke activiteiten zich in de kerk en op het daarbij behorende terrein van kerk plaatsvinden. Naar aanleiding van de zienswijze hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de vertegenwoordigers van 't Honk en de kerk, de initiatiefnemer en de gemeente. Daaruit is een beter beeld gekregen van de situatie en is op basis hiervan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het ventilatiesysteem meegenomen. Dit onderzoek leidt tot de noodzaak om enkele maatregelen te nemen, die bestaan uit het verbeteren van de geluidisolatie van kerk en 't Honk en het ambtshalve toekennen van een maatwerkvoorschrift voor een geluidbelasting van 55 dB(A) op de nieuwe woningen. De uitkomsten van het onderzoek en de te nemen maatregelen zijn ook uitvoerig besproken met 't Honk en de kerk, waarbij overeenstemming is bereikt, mits de uitvoering en financiering van deze maatregelen niet voor risico en rekening van 't Honk en de kerk komen. In het bestemmingsplan is naar aanleiding van het voorgaande een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat 't Honk en de kerk niet worden beperkt in hun, als representatieve bedrijfssituatie opgegeven, activiteiten. De voorwaardelijke verplichting regelt dat de woningen pas gebruikt mogen worden wanneer aantoonbaar aan de, in maatwerk opgenomen, geluidswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan. Daarmee neemt de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid voor de noodzakelijke geluidreducerende maatregelen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan in die zin dat er in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Hierdoor mogen woningen slechts voor wonen in gebruik worden genomen indien op de gevels wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 55 dB(A), als gevolg van geluid afkomstig van de milieubelastende activiteiten op het perceel Foarwei 48 te Damwâld.

1.2 Er is geen rekening gehouden met de activiteiten van 't Honk en de kerk

Reclamant geeft aan dat uit de toelichting op het bestemmingsplan niet blijkt dat rekening is gehouden met de activiteiten die plaatsvinden in het jeugdhonk ('t Honk) en de daardoor (mogelijk) veroorzaakte geluidsbelasting. Op de woensdag, vrijdag en zaterdagavond is het Honk namelijk geopend. Daarnaast wordt 't Honk veelvuldig gebruikt voor andere éénmalige activiteiten (zowel overdag als 's avonds).

De afvoer van de mechanische ventilatie zit in de steeg en dit apparaat veroorzaakt ook het nodige geluid als deze is ingeschakeld. De mechanische ventilatie is altijd aan als er vrijwilligers in 't Honk actief zijn en dus niet alleen op de openingstijden (woensdag-, vrijdag- en zaterdagavond).

Nu de tuinen van de beoogde nieuwe appartementen hier direct op aansluiten worden door de reclamant problemen voorzien met geluid en het gebruik van de achtertuin van het jeugdhonk.

Ook is er vanwege deze activiteiten regelmatig autoverkeer (onder andere bevoorrading) en moet het jeugdhonk bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Het voortbestaan en goed kunnen functioneren van 't Honk kan, zo stelt de reclamant, in gevaar komen door de geplande appartementen. Het is in de ogen van de reclamant van groot belang voor de kerk en ook een verantwoordelijkheid van de gemeente om jeugdactiviteiten te stimuleren en het voortbestaan van het Honk als ontmoetingsplek voor de jeugd te borgen.

Reclamant geeft aan dat de ontwikkelaar achter het gebied van de kerk / 't Honk de nodige maatregelen heeft genomen bij de bouw van de naastliggende percelen om overlast te voorkomen.

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 4.2 ten onrechte wordt vermeld dat er een afstand van 10 meter zit ten opzichte van 't Honk, deze afstand is in werkelijkheid aanzienlijk korter.

Reclamant stelt de vraag welke materialen er gebruikt zullen worden voor de erfafscheidingen en of deze voldoende isolerend werken voor het geluid zoals genoemd bij punt 1.1 en 1.2.

Reclamant geeft aan niet aansprakelijk gesteld te worden voor geluidsoverlast of beperkt te worden in de gebruiksmogelijkheden van de kerk en het jeugdhonk.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.2

Zoals aangegeven in de reactie van het college van burgemeester en wethouders op punt 1.1 geven deze zienswijze en een akoestisch onderzoek aanleiding tot het nemen van extra maatregelen: het verbeteren van de geluidisolatie van kerk en 't Honk en het ambtshalve toekennen van een maatwerkvoorschrift voor een geluidbelasting van 55 dB(A) op de nieuwe woningen. Hiermee vormen de beoogde wooneenheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet voor een (nieuwe) beperking voor de activiteiten van 't Honk en de kerk. Hiermee komen noch de activiteiten, noch de bevoorrading en bereikbaarheid voor hulpdiensten van 't Honk in het geding. Dat de gemeente positief staat tegenover het stimuleren van jeugdactiviteiten, staat niet ter discussie.

Reclamant geeft terecht aan dat de afstand tussen de beoogde wooneenheden en 't Honk minder is dan 10 meter, dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. De vraag van welk materiaal de erfafscheiding vervaardigd zal worden, kan redelijkerwijs niet beantwoord worden. Dit wordt niet in het voorliggende bestemmingsplan bepaald.

Zoals reeds aangegeven is met de voorwaardelijke verplichting, zoals vermeld in de reactie van het college van burgemeester en wethouders op punt 1.1, gegarandeerd dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat voor woningen in een gemengd gebied. Hiermee vormen de woningen geen (onevenredige) beperking voor de activiteiten van de 't Honk en de kerk

Het bestemmingsplan is niet het geschikte instrument om vast te leggen dat beoogde bewoners geen bezwaren kunnen / zullen maken tegen eventuele geluidsoverlast.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan in die zin dat er in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Hierdoor mogen woningen slechts voor wonen in gebruik worden genomen indien op de gevels wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 55 dB(A), als gevolg van geluid afkomstig van de milieubelastende activiteiten op het perceel Foarwei 48 te Damwâld.

1.3 Er bestaat onduidelijkheid over de erfgrens tussen het plangebied en het Honk.

Reclamant geeft aan dat de nieuwe erfgrens niet duidelijk is. De huidige muur is op het moment de erfafscheiding. De huidige doorgang van ca. 135 centimeter doet ook dienst voor de bevoorrading. Men geeft aan deze doorgang te willen behouden in verband met bevoorrading en bereikbaarheid. Deze doorgang blijkt volgens de reclamant niet gegarandeerd in de nieuwe situatietekening.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.3

Er is gebleken dat een deel van het terrein behorende bij de school, dat eigendom wordt van de initiatiefnemer, gebruikt wordt door 't Honk, voor de bevoorrading. Om tegemoet te komen aan de belangen van het 't Honk, is met de initiatiefnemer afgesproken dat de bedoelde strook grond wordt overgedragen aan de indieners, zodat de bereikbaarheid is geborgd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de strook buiten het plangebied wordt gelaten.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding zodanig wordt aangepast dat de strook die overgaat naar de indieners van de zienswijze t.b.v. van de bereikbaarheid van de bereikbaarheid van 't Honk (Foarwei 50) buiten de verbeelding wordt gelaten.

1.4 Vergunningsvrije bouwmogelijkheden op de erfscheiding beteken mogelijk dat het Honk belemmerd wordt in verband met de bereikbaarheid.

Reclamant geeft aan dat er vergunningsvrij gebouwd mag worden op de erfscheiding van de kerk en de nieuw te bouwen 2 onder 1 kapwoning aan de Foarwei. Dit kan voor het jeugdhonk een belemmering worden i.v.m. de bereikbaarheid van bijvoorbeeld de tankautospuut van de brandweer en bevoorrading van 't Honk.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.4

Voor de reactie van het college van burgemeester en wethouders op dit punt wordt verwezen naar de reactie op punt 1.3. Met de wijziging van het plan zoals verwoord onder punt 1.3 wordt de bereikbaarheid in verband met de bevoorrading en de brandveiligheid gegarandeerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding zodanig wordt aangepast dat de strook die overgaat naar de indieners van de zienswijze t.b.v. van de bereikbaarheid buiten de verbeelding wordt gelaten.

1.5 Vraag over de verkeersafwikkeling van de oostzijde van percelen.

Reclamant vraagt zich af wat er in de plannen is opgenomen over de verkeersafwikkeling van de oostzijde van de percelen. Reclamant geeft aan dat het niet de bedoeling is dat deze een aansluiting krijgen / maken die uitkomt op het grondgebied van de kerk om op deze manier de openbare weg te bereiken.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.5

De bereikbaarheid van de woningen is geborgd via de gronden binnen het plangebied. Er zal geen sprake zijn van een verkeersafwikkeling op gronden van de kerk.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan.

1.6 Het bestemmingsplan wijkt af van de algemeen geldende parkeernorm.

Reclamant geeft aan dat dit bestemmingsplan afwijkt van de geldende parkeernormen. Reclamant geeft aan dit niet acceptabel te vinden, omdat er in de praktijk een reële mogelijkheid ontstaat dat voor parkeren van buurtbewoners het terrein van de kerk gebruikt gaat worden. Daarbij merkt reclamant op dat de parkeergelegenheid reeds afneemt door het vervallen van de parkeervakken aan de zuidoostzijde van de Fontein. Uit de regels blijkt niet hoe de beoogde parkeerplaatsen zijn geborgd. Binnen de bestemming "Tuin" zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.6

Reclamant merkt terecht op dat er in dit plan afgeweken wordt van de geldende parkeernorm. Voor de twee-onder-éénkapwoningen in de zuidhoek wordt op eigen terrein voorzien in twee parkeerplaatsen elk. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er dan ook enkele parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van de overige wooneenheden. Hiermee wordt voldaan aan een parkeernorm van 1,4. Gezien de doelgroep van senioren is het verantwoord om deze enigszins lagere norm te hanteren dan de 1,5 die normaliter voor appartementen gehanteerd wordt. Met deze extra parkeerplaatsen wordt eventuele druk op parkeerplaatsen rond het plangebied verder weggenomen en zal niet uitgeweken hoeven worden naar de parkeerplaatsen op het terrein van de kerk.

Verder merkt reclamant deels terecht op dat parkeerplaatsen niet mogelijk zijn binnen de bestemming "Tuin". De gronden met deze bestemming zijn namelijk bestemd voor "tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de in het plan nader aangeduide functies" (artikel 3.1 lid a). Parkeerplaatsen kunnen in deze bestemmingsomschrijving gerekend worden tot "tuinen en erven". Echter zal volledigheidshalve een extra lid worden toegevoegd met "parkeervoorzieningen" om mogelijke onduidelijkheid weg te nemen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan in die zin dat opzet van het plan in de toelichting wordt aangepast. Hierbij wordt zorg gedragen voor twee extra parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarnaast zal een extra lid worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Tuin" om zo "parkeervoorzieningen" aan deze omschrijving toe te voegen.

1.7 Het is onbekend wat er met de huidige bomenrij voor de school gebeurt.

Reclamant geeft aan dat het in het bestemmingsplan lijkt alsof de bomen voor de school worden gekapt. Reclamant geeft aan dat de zon in het westen ondergaat en dat de bomen schaduw brengen in de kerk voor de avonddiensten waardoor de voorganger geen last heeft van de zon en ook de beamer naar behoren kan werken. Reclamant vraagt zich af hoe dit wordt gecompenseerd.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.7

Het bestemmingsplan ziet niet op het behoud van deze bomenrij. De aangevoerde argumenten vormen geen reden om van het kappen af te zien. Het behoud van deze bomen is dan ook geen recht. Bovendien blijkt uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna dat bij eventuele kap geen ecologische waarden geschaad hoeven te worden, mits er gekapt wordt buiten het broedseizoen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan.

1.8 Onduidelijkheid omtrent de verkeersafwikkeling

Reclamant vraagt zich af hoe de verkeersafwikkeling geregeld van de fietssteeg tussen het perceel van de Fontein en Foarwei 56. Reclamant vraagt zich af of het huidige fietspad komt te vervallen en het een doorlopende verkeersader wordt doordat de parkeerplaatsen enigszins naar het noorden worden verplaatst.

Verder geeft reclamant aan dat op basis van het geldende bestemmingsplan het enkel is toegestaan om dit pad aan te passen indien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landschappelijke karakter van de weg.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 1.8

De parkeersituatie in de steeg is enigszins aangepast, in die zin dat er meer ruimte wordt aangehouden tussen de huidige steeg en de parkeervakken, zodat een veilige en overzichtelijke situatie ontstaat. Ook het deel tussen de parkeervoorziening en de Foarwei wordt iets verbreedt. Er wordt hiermee naar het oordeel van de gemeente geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de steeg.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan.

2. Zienswijze Provincie Fryslân

De ingekomen zienswijze is ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is meegenomen in de behandeling.

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

2.1 Onderdeel archeologie behoeft verdieping

De provincie geeft aan dat er op grond van de FAMKE in beginsel archeologisch onderzoek moet worden verricht, omdat de bestemmingswijziging in dit geval meer is dan 500 m². Aangegeven wordt dat hiervan kan worden afgeweken wanneer gemotiveerd wordt dat de ingrepen niet groter zijn dan 500 m². De provincie merkt op dat het bouwrijp maken van de locatie (sloop en verwijderen verharding) niet is meegenomen in de overweging om af te wijken van de FAMKE. De provincie verwacht dat deze werkzaamheden alleen al een oppervlak groter dan 500 m² verstoren. De provincie is dan ook van mening dat onderzoek vooraf het uitgangspunt dient te zijn.

Reactie college van burgemeester en wethouders op punt 2.1

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.8 gemotiveerd dat de ingrepen volledig plaatsvinden op de plek waar nu al bebouwing aanwezig is. De bouwvlakken voor de tweekappers wijken maximaal met 60 m² hiervan af. Verder zal voor de aanleg van groen nog 10 tot 30 m² worden geroerd. De overige ingrepen gaan niet dieper dan de verstoring die er nu al is. Daarenboven blijkt dat de voor archeologie relevantie lagen zich op een diepte van 1,50 meter en dieper onder het maaiveld bevinden. Dergelijke diepe grondbewerkingen zijn voor dit plan niet aan de orde. Tenslotte is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen in de regels en de verbeelding die waarborgt dat bij onvoorziene ingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Hiermee zijn eventuele archeologische waarden afdoende geborgd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Verbeelding, de Regels en de Toelichting van het bestemmingsplan en daarmee tot een gewijzigde vaststelling.

Wijzigingen planregels

- In artikel 3.1 wordt in de bestemmingsomschrijving “parkeervoorzieningen” opgenomen.
- Met artikel 4.5.1 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die borgt dat woningen slechts voor wonen in gebruik genomen mogen worden indien op de gevels wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 55 dB(A), als gevolg van geluid afkomstig van de milieubelastende activiteiten op het perceel Foarwei 48 te Damwâld.

Wijzigingen verbeelding

- De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de strook die overgaat naar de indieners van de zienswijze t.b.v. van de bereikbaarheid van 't Honk (Foarwei 50) buiten de verbeelding wordt gelaten.

Wijzigingen plantoelichting

- Paragraaf 2.2 en 2.3 worden aangepast in verband met opzet van parkeervoorzieningen.
- Paragraaf 4.2 is uitgebreid in die zin dat met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er met een voorwaardelijke verplichting voor de beoogde woningen geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Paragraaf 5.2 is uitgebreid in die zin dat de voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van de woningen nader wordt toegelicht.