

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

De Bosk fase II te Feanwâlden

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Heerke Ateswei 20” te Damwâld van 22 november 2023 tot en met 3 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van 31 woningen aan de oostzijde van de kern Feanwâlden. De Bosk fase II is een voortzetting van het reeds ontwikkelde woonwijk De Bosk.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn twee (schriftelijke) zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

De zienswijzen bestaan uit meerdere punten. In deze reactienota zijn de zienswijzen, per punt, samengevat en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van:

1. Prorail
2. Provincie Fryslan, Leeuwarden

1. Zienswijze Prorail

1.1. Aspect Trillingen

Prorail geeft in haar zienswijze het volgende aan: ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan “De Bosk fase 2 te Feanwalden” beoogde nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is (zie o.a. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/nijmte/milieuthema/tril/>).

ProRail verzoekt in haar zienswijze de gemeente om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (Deze Handreiking helpt gemeenten, projectinitiatiefnemers en andere stakeholders om bij nieuwbouw langs spoor tijdig en concreet rekening te houden met trillingen als gevolg van treinverkeer, en geeft voorbeelden waarmee gemeenten, omgevingsdiensten, ingenieursbureaus en initiatiefnemers in concrete situaties aan de slag kunnen. In deze Handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Allereerst is het college het met de indiener eens dat trillingshinder een aspect is dat behoort te worden meegewogen bij de toekennigen van (onder andere) woonbestemmingen nabij spoorlijnen. Voor het aspect trillingshinder zijn weliswaar geen wettelijke normen / regels vastgelegd, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het aspect te worden meegewogen.

Prorail verwijst naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen, waarin onder andere staat vermeld dat wanneer binnen 100 meter vanaf een spoorlijn nieuwe (woon)bebouwing wordt toegevoegd het aspect trillingshinder in beginsel moet worden onderzocht. Van de beoogde woonkavels worden de meest zuidelijke kavels beoogd binnen deze onderzoekszone. Alle andere beoogde kavels zijn voorzien buiten de genoemde 100 meter-zone.

Het college stelt voor om deze zienswijze te ondervangen door een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen. In deze voorwaardelijke verplichting wordt vervolgens aangegeven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis pas kan worden verleend nadat het aspect trillingshinder is onderzocht/beschouwd. Deze voorwaarde is slechts van toepassing op de bestemming ‘Woongebied’ voor zover deze binnen 100 meter van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen is gelegen. Voorafgaand aan de kaveluitgifte van de kavels binnen deze zone wordt het bedoelde onderzoek uitgevoerd door/namens de gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat:

Op de verbeelding, binnen de bestemming 'Woongebied' een aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' wordt toegevoegd,

En:

In artikel 6 van de planregels wordt voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

6.7 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan binnen de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' wanneer uit onderzoek naar trillingshinder blijkt dat er wordt voldaan aan de streefwaarden voor woningen in nieuwe situaties voor herhaald voorkomende trillingen;*
- b. In afwijking van lid a. is het bouwen van bouwwerken binnen de aanduiding 'overige zone - aandachtsgebied trillingen' toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat de trillingssterkte op maaiveldniveau voldoet aan de streefwaarden voor woningen in nieuwe situaties voor herhaald voorkomende trillingen.*

2. Zienswijze Provincie Frylan

2.1. Woondeal

De provincie vraagt in haar zienswijze om nader te uitgangspunten uit de woondeal voor ouderen; Dit is volgens provincie belangrijk omdat u in de planlijsten nog te weinig woningen voor deze doelgroepen heeft opgenomen. Juist in een voorzieningenkern als Feanwalden verwachten wij dat u inzet op deze doelgroepen. Wanneer u niet aan de algemene uitgangspunten kunt voldoen dient u hierover voor de vaststelling van het plan nader overleg met ons te voeren.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De provincie geeft aan dat Dantumadiel in haar planlijsten nog (te) weinig woningen voor de doelgroep ouderen realiseert. Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college allereerst op dat na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan in de gemeenteraad een motie is ingdiend aangaande de doelgroep in project De Bosk fase II. Naar aanleiding van deze raadsmotie is door het college het volgende besloten:

Aan de westzijde van het plangebied (aan de Bosksingel) worden kleinere bouwkavels gerealiseerd. Dit betreft een mix van hoofdzakelijk bouwkavels voor twee-onder-één-kapwoningen (12 kavels) en vrijstaande woningen (5 kavels). Tevens is er ruimte gereserveerd voor een blokje rijwoningen (3 kavels). In totaal kunnen hier maximaal 20 bouwkavels worden gerealiseerd.

De rijwoningen zullen middels een uitvraag projectmatig op de markt worden gebracht. Deze uitvraag moet nog nader uitgewerkt worden. Door de genoemde diversiteit aan type en afmeting van de bouwkavels is het college van mening een breed aanbod voor diverse doelgroepen, waaronder starters en senioren, te hebben gecreëerd.

Hiermee is het college van opvatting tegemoet te komen aan het bepaalde in de woondeal.

Als gevolg hiervan worden in De Bosk fase II 15 van de 31 kavels uitgegeven in de vorm van rijwoningen (3) en tweekappers (12). Deze kavels zullen worden verkocht met een kleine kavelomvang, waardoor de totaalprijs van de woningen onder de NHG-grens blijft. Hiermee zijn deze kavels nadrukkelijk geschikt voor starters en senioren. Hiermee wordt goeddeels voldaan aan hetgeen in de Woondeal is gesteld.

Het college is bovenal van opvatting dat de doelstellingen uit de Woondeal moet worden gezien op de schaal van het dorp als geheel; In Feanwalden zijn op dit moment enkele woningbouwontwikkelingen actueel die al (deels) voorzien in appartementen voor senioren:

- Ontwikkeling appartementen westzijde spoorpark. Dit betreft 16 koopappartementen onder NHG grens ; 12 huurappartementen middensegment. (doelgroep starters en ouderen)
- Ontwikkeling 7 appartementen Haadstrjitte 20. Dit betreft 7 huurappartementen in het goedkope / middensegment. (doelgroep starters / ouderen)
- Ontwikkeling huurappartementen De Wylgen (voormalige Bibliotheek); 6 huurappartementen goedkope segment (doelgroep jongeren/ouderen)

Hiermee wordt op de schaal van het dorp voorzien in zowel huur- als koopappartementen in de doelgroep starters en ouderen. Op een plek nabij voorzieningen en OV. Op de schaal van het dorp is naar opvatting van het college voldaan aan de voorwaarden die de Woondeal stelt ten aanzien van de doelgroep senioren.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat:

2.2. Landschappelijke/ruimtelijke inpassing

Op 27 februari 2023 (nr 2091155) heeft onze ambtelijke dienst u geadviseerd om een stedenbouwkundige of landschapsdeskundige in te schakelen om het stedenbouwkundige plan voor De Bosk fase II te voorzien van een update. Voorgesteld is om deze update vervolgens nog een keer te bespreken met de provincie. Wij constateren dat u het plan niet heeft aangepast en ook geen vervolgoverleg met ons heeft gevoerd. Wij vragen u daarom om alsnog te komen tot een herijking van het plan op basis van de nieuwe situatie van Feanwalden na het gereedkomen van de Centrale As.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden. Hierin heeft het projectteam de ruimtelijke keuzes toegelicht aan de ambtelijk dienst van de provincie.

Met name is besproken dat de mogelijkheid voor het creëren van een zuidelijke ontsluiting van de beoogde nieuwe woonwijk naar de Rûnwei vanwege verkeersveiligheidsredenen niet wenselijk is. Daarnaast zou een zuidelijke ontsluiting naar inschatting van het college een (onbedoelde) toename van sluipverkeer via de wijk veroorzaken. Ook staat een dergelijke extra ontsluiting op gespannen voet met de groene zuidelijke afronding van het nieuwe woongebied.

Daarnaast is de 'open' opzet van het stedenbouwkundig plan aan de provincie toegelicht. De vrij te laten middenzone in het plangebied lijkt in eerste instantie niet als 'zuinig' ruimtegebruik te bestempelen. Dit vanwege het feit dat de oostelijke helft van het beoogde plan enigszins los van het stedelijk gebied komt te liggen. Desondanks wordt met deze wijze van ontwikkelen recht gedaan de gemaakte ruimtelijke keuze van De Bosk (fase I). Dit heeft als resultaat een woongebied waar vanuit elke kavel 'groen' en 'ruimte' beleefd kan worden. Dit draagt bij aan een kwalitatief goede, prettige en gezonde leefomgeving.

Bovenal heeft deze gemaakte ruimtelijke keuze dat in de gehele woonwijk De Bosk (beiden fasen) het kenmerkende woudenlandschap in de woonwijk beleefbaar en herkenbaar blijft.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot niet aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijze(n) (geanonimiseerd)