

Bijlage I

Zienswijzennota behorend bij raadsbesluit vaststellen 'Bestemmingsplan Holwert – De Morgenzon'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Holwert – De Morgenzon' heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de Nieuwe Dockumer Courant van 29 november 2023. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen per brief ontvangen binnen de gestelde termijn. Er is geconcludeerd dat de indieners van de zienswijze als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Hieronder worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en wordt aangegeven of er aanleiding bestaat tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Betrokkene is tegen het bestemmingsplan. Het plan is te duur, slechts een deel van het plangebied kan worden bebouwd terwijl het doel van het project is om voldoende betaalbare woningen mogelijk te maken. Bewoners zullen overlast ondervinden (geluid en licht) van de voetbalvelden.

In het plan worden zeven betaalbare woningen ontwikkeld, betrokkene vraagt zich af of dat betekent dat de andere dertien in de categorie onbetaalbaar vallen? Daarnaast is er elders in het dorp voldoende ruimte voor woningbouw waaronder de locaties van de oude basisscholen en de locatie van het voormalige kassencomplex. Bovendien vraagt betrokkene zich af of er op dit moment voldoende belangstelling is voor woningbouwkavels.

Een ijsbaan op deze plek zou beter passen, dan worden de sportactiviteiten geclusterd. Dubbelgebruik ten behoeve van een ijsbaan met parkeren buiten de vorstperiode tijdens evenementen is mogelijk zodat het parkeerprobleem ook opgelost kan worden.

Reactie

Volgens het bestemmingsplan Doarpen, onherroepelijk geworden op 25 juni 2010, is op deze locatie woningbouw mogelijk. Met de huidige inzichten is de stedenbouwkundige inrichting van toen niet meer gewenst. Daarom is een nieuwe inrichting gemaakt en is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Met betaalbare woningen worden woningen bedoeld die een prijs hebben tot een bepaalde bovengrens. Dat kan een koopprijsgrens zijn, bijvoorbeeld de grens van NHG (Nationale Hypotheek Garantie). Het kan ook een huurgrens zijn gekoppeld aan een maximum inkomen. Het gemeentebestuur wil een plan ontwikkelen met een gevarieerd aanbod woningen, waaronder betaalbare woningen.

Deze locatie is al een inbreidingslocatie, het is eerder al bestemd als woningbouwgrond zoals hiervoor toegelicht. Bovendien is de grond in eigendom van de gemeente. Het plan zoals nu ingetekend, is in regelmatige afstemming met het dorp tot stand gekomen en met de flexibele indeling is er ook nog enige mogelijkheid om het plan aan te passen aan de vraag, wat gezien de volatiliteit van de markt in de afgelopen jaren wel wenselijk is. Voor de voormalige basisscholen moet worden onderzocht welke functie(s) daar mogelijk zijn. Daarvoor is aangegeven dat er eerst wordt gekeken naar maatschappelijke of zorgfuncties.

Voor de eventuele herbestemming van het kassencomplex geldt daarnaast nog dat dit buiten bestaand stedelijk gebied valt. Alles afwegende is de keuze voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie aan De Morgenzon zorgvuldig afgewogen.

Het gemeentebestuur heeft destijds een keuze gemaakt voor woningbouw op deze locatie; een andere bestemming of functie is niet aan de orde.

Volgens het bestemmingsplan zijn extra parkeerplaatsen mogelijk, en de aanleg daarvan is opgenomen in de grondexploitatie.

Conclusie

Het woon- en leefklimaat wordt niet aangetast als gevolg van het bestemmingsplan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan stuit op een aantal bezwaren:

Nieuwe woningen in het dorp zijn wenselijk, bij voorkeur middels een inbreidingslocatie, een optie die nu niet onderzocht is.

Het is gewenst eenrichtingsverkeer in te stellen zodat rondje rijden wordt voorkomen in verband met schoolgaande kinderen.

In de huidige situatie geeft parkeren vaak problemen waardoor de woningen niet altijd bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Hier moet een oplossing voor komen.

Het bosje natuur naast Morgenzon 14 (bomen, riet en struikgewas) is een eldorado voor dieren (egels), bloemen en planten. Betrokkenen verzoeken dringend de natuur zoveel mogelijk te sparen bij de bouw van de nieuwe woningen en weg en de hiervoor geldende wetgeving te volgen.

Er moet beter rekening worden gehouden met bestaande beplanting, zichtlijnen en een goede overgang naar het open agrarisch gebied, zoals de provincie heeft aangegeven.

Er moet worden voorkomen dat nieuwe bewoners hinder ondervinden van verlichting en lawaai van de sportvelden.

Vroeger liep hier een oud kerkpad uit het centrum van het dorp, de restanten van dit pad zullen worden opgeofferd door de nieuwbouw.

Tot slot vragen betrokken de nieuwe woning naast De Morgenzon 14 op een grotere afstand van de perceelgrens te dimensioneren dan nu het geval is. Het plan laat hiervoor ruimte. Hierdoor zal er minder overlast zijn.

Reactie

Wat betreft het onderzoek naar andere woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie hierover bij zienswijze 1.

In een bestemmingsplan kan eenrichtingsverkeer niet worden geregeld. Hiervoor dient een verkeersbesluit op grond van de Wegenverkeerswet te worden genomen door het bevoegd gezag, in dit geval is dat het college van burgemeester en wethouders.

Volgens het bestemmingsplan zijn extra parkeerplaatsen mogelijk binnen de bestemming 'Groen', en de aanleg daarvan is opgenomen in de grondexploitatie.

In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwperceel geprojecteerd op de locatie naast Morgenzon 14. Dat betekent dat de aanwezige vegetatie zal worden verwijderd. Uit de quick scan blijkt dat er geen belemmeringen voor de plannen zijn vanuit de Wet natuurbescherming. In de uitvoeringsfase moet aan de wettelijke eisen en de zorgplicht worden voldaan.

Over de exacte invulling van de ruimte tussen de sportvelden en de nieuwe weg wordt nog verder nagedacht en ontworpen. Aandachtspunt is daarbij de zichtlijnen en openheid vanuit het dorp op het omliggende landschap.

De afstand van woningen tot de sportvelden is een van de redenen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In de nieuwe situatie voldoet de afstand tussen de woningen en de sportvelden aan de richtafstand uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Het ontwerp ligt in een gebied wat sinds het midden van de vorige eeuw grootschalige veranderingen heeft gekend. In het gebied liepen veel paden die al dan niet het slootpatroon volgden. Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn deze paden door verkaveling en door in onbruik geraken verdwenen.

Een pad is wel lang herkenbaar gebleven. De Kerkpaden hebben dus in het gebied gelegen maar zijn al gedurende de jaren vijftig en de daaropvolgende decennia dusdanig gemarginaliseerd dat de historische waarde niet dusdanig zwaar is dat dit een aanpassing van het ontwerp noodzakelijk maakt.

Het ontwerp heeft zich deels laten leiden door de ooit eens aanwezig en nu nog herkenbare verkaveling en dus de daarbij behorende voetpaden. Tegelijkertijd nopen de ingrepen op bepaalde plekken tot een logische en beheersbare inrichting van de openbare ruimte en de nieuwe kavels.

In het plan is tussen de nieuwe bouwpercelen een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen voor onder andere een waterloop. De stedenbouwkundige opzet is zodanig opgezet dat er voldoende ruimte is tussen bestaande woningen grenzend aan het plangebied en de nieuw te bouwen woningen. Er is geen ruimte om het bouwperceel naast De Morgenzon 14 op een nog grotere afstand van de perceelgrens te dimensioneren dan nu het geval is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.