REACTIENOTA ZIENSWIJZEN FRANEKER – NIJ FRISTHO

GEMEENTE WAADHOEKE

17-09-2024

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Franeker – Nij Fristho* en het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben met ingang van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerp besluit hogere waarden zijn zienswijzen ingediend. Brandweer Fryslân heeft daarnaast een (ambtelijke) reactie ingediend, die geen zienswijze is. De ingediende zienswijzen en de reactie van Brandweer Fryslân zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is. Deze reactienota is het eindresultaat en heeft betrekking op alle drie voorgenoemde ontwerpbesluiten. Per zienswijze is een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en/of het besluit hogere waarden. De reactie van Brandweer Fryslân is hierin meegenomen. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (Provincie Fryslân)

Samenvatting

Provincie Fryslân heeft een zienwijze tegen het bestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Ruimtelijke kwaliteit:* De provincie kan instemmen met de aanpassingen die zijn aangebracht in het ontwerp en het beeldkwaliteitsplan waardoor de karakteristieke schoorsteen beter als landmark wordt benut. De provincie vraagt om in de planregels een beschermende regeling op te nemen zodat het behoud van de schoorsteen beter is geborgd;
2. *Stikstof:* De provincie vraagt de inzet van mobiele werktuigen in het stikstofonderzoek nader te onderbouwen omdat dit niet is gespecificeerd;
3. *Ontgrondingen:* De provincie adviseert om contact op te nemen met de FUMO over de ontgronding die plaats gaat vinden in het plangebied.

<u>Reactie gemeente:</u>

1. *In artikel 3 lid 3.4 van de regels van het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen voor de schoorsteen die regelt dat eventuele sloop alleen mogelijk is indien de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat instandhouding van het bouwwerk in alle redelijkheid niet mogelijk is en een gevaar oplevert voor de omgeving dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan. De gemeente is van mening dat het behoud van de schoorsteen hiermee voldoende is geborgd;*
2. *In de fase van planvorming (en zelfs vaak in de fase van de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen) is er geen gedetailleerde informatie ten aanzien van de aard en inzet van mobiele werktuigen. Daarom wordt een inschatting gemaakt op basis van kentallen per woning, inzet per dag en dieselverbruik per uur. Met name het dieselverbruik per uur is aan de ruime kant ('worst-case') ingeschat en uiteindelijk de belangrijkste invoerparameter. Een gedetailleerde uitwerking van de inzet van dieselmaterieel zal uiteindelijk weer een totaal dieselverbruik opleveren. In het stadium van planvorming is een betere onderbouwing niet mogelijk en ook minder relevant, omdat door de afstand tot Natura 2000-gebieden stikstofdepositie vanuit Franeker meestal geen issue is. Zelfs een verdubbeling van het dieselverbruik ten opzichte van de uitgevoerde berekening geeft geen significante effecten. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de berekening aan te passen. Wel wordt de berekening aangepast aan de nieuwste AERIUS-calculator en wordt dit toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan;*
3. *Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen in het gebied wordt met de FUMO contact opgenomen over de ontgronding.*

<u>Conclusie zienswijze:</u>

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel wordt het stikstofonderzoek aangepast aan de nieuwste AERIUS-calculator zoals bij punt 2 is aangegeven en wordt met de FUMO contact opgenomen over de ontgronding.

Zienswijze 2 (Wetterskip Fryslân)

Samenvatting

Wetterskip Fryslân heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan in die zin dat wordt gevraagd het bestemmingsplan aan te passen en uit te breiden met de volgende punten:

1. *Vrij voor de boezem:* Het plan ligt voor de boezem en wordt niet beschermd door een regionale kering. Het Wetterskip adviseert om rekening te houden met hoogwaterveiligheid en voldoende drooglegging voor de toekomstige bebouwing. Gelet op hoogwaterveiligheid en de drooglegginsnorm wordt geadviseerd om een minimale vloerpeilhoogte van +0,15 meter NAP aan te houden en dit te borgen in de regels van het bestemmingsplan;
2. *Beheer en onderhoud:* Ook wordt gevraagd om in de waterparagraaf op te nemen hoe het onderhoud aan de waterpartijen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied wordt uitgevoerd en door wie;
3. *Thema klimaat:* Voor deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vraagt Wetterskip Fryslân aandacht voor het thema klimaat zoals beschreven in de gezamenlijke visie Fryslân klimaatbestendig 2050+.

<u>Reactie gemeente</u>

1. *In het plangebied wordt rekening gehouden met de vloerpeilhoogte die Wetterskip Fryslân voorstelt. Bij de verdere uitvoering van dit project wordt dit aangehouden. De appartementengebouwen worden verhoogd aangelegd zodat het woongedeelte op 1,5 meter boven het maaiveld komt te liggen. Het parkeerdeel hieronder wordt half-verdiept 1,5 meter onder het maaiveld aangelegd.*
   De gemeente ziet hier op het hanteren van de vloerpeilen toe bij de vergunningverlening. In het bestemmingsplan hoeft hiervoor geen specifieke regeling te worden opgenomen, wel wordt de definitie van het begrip 'peil' in het bestemmingsplan aangepast;
2. *Hierover zijn in 2023 gesprekken gevoerd en afspraken over gemaakt tussen Wetterskip Fryslân, gemeente en ontwikkelaar. Hieruit is voortgekomen om de bestaande sloot achter De Gideon te verbreden tot 5 meter vanaf erfgrens en deze te verbinden met de sloot die tussen Oostwoud en huidige Vlietstra terrein is gelegen. Ook deze moet 5 meter breed worden. Dit is in het bestemmingsplan mogelijk en werd al in het ontwerpbestemmingsplan gefaciliteerd. Op deze wijze zijn de sloten bereikbaar voor maai- en baggerboten. Het uitvoeren van onderhoud met een maai- en baggerboten is volgens Wetterskip Fryslân geen optimale oplossing en hun voorkeur gaat dan ook uit naar een onderhoudsstrook in de vorm van openbaar terrein langs de watergang voor beheer en onderhoud. Gezien de beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is dit echter niet overal mogelijk en is er in overleg met alle partijen (gemeente, Wetterskip en ontwikkelaar) gekozen voor deze oplossing.*
   Bij de realisatie van het project worden de sloten verbreed, waarbij de sloten tevens zullen worden gebaggerd en obstakelvrij worden gemaakt zoals Wetterskip Fryslân heeft aangegeven.
   De waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met deze informatie.
3. *De waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook aangevuld met een tekstdeel over de visie Fryslân klimaatbestendig 2050+.*

<u>Conclusie zienswijze:</u>
De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de definitie van het begrip 'peil' in artikel 1.46 wordt aangepast van:

1.46 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:
   1. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
   2. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;*

b. indien op of in het water wordt gebouwd: het Fries Zomerpeil;
c. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

Naar:

1.46 peil:
a. indien op land wordt gebouwd:
1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens het bevoegd gezag vastgestelde hoogte;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens het bevoegd gezag vastgestelde peil;

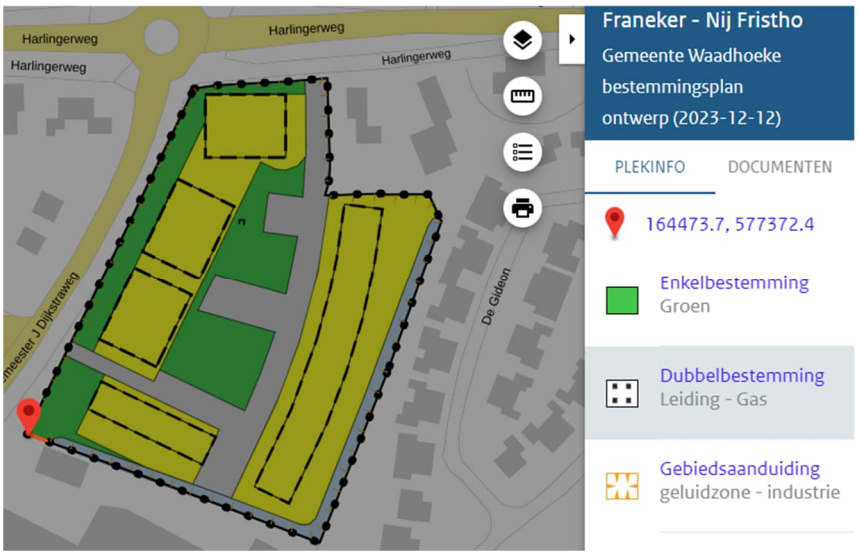
Verder wordt paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan aangevuld zoals bij punt 2 en 3 is aangegeven.

Zienswijze 3 (Gasunie)

Samenvatting

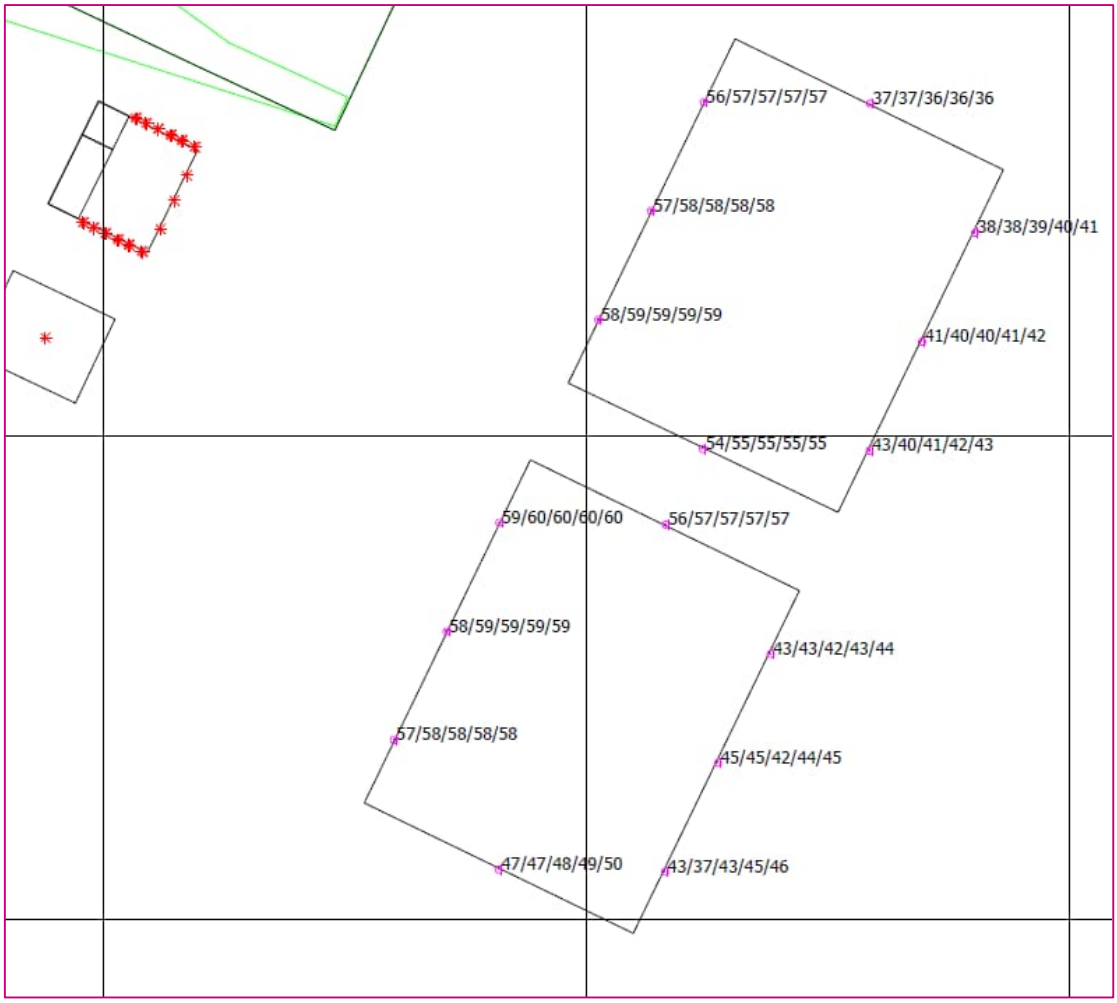
Gasunie heeft een pro-forma zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan die in later stadium (na de zienswijzeperiode) is aangevuld. In de pro-forma zienswijze geeft de Gasunie aan dat het voor hen onduidelijk is of de huidige bescherming van de in het plangebied aanwezig zijnde aardgastransportleiding en gasontvangstation voldoende is. In de latere aanvulling op de zienswijze geeft de Gasunie aan dat in het akoestisch onderzoek (dat is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is aangegeven dat er voor het gasontvangststation aan de Burg. J. Dijkstraweg 10a geen maatwerkvoorschriften gelden. Dit is volgens de Gasunie niet juist. In 2011 zijn er een definitieve beschikking maatwerkvoorschriften verleend door de gemeente, die door de Gasunie als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. De grenswaarden en maatwerkvoorschriften uit de beschikking dienen in acht te worden genomen waarbij van de grenswaarden mag niet worden afgeweken. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het akoestische onderzoek zullen hierop aangepast moeten worden.

<u>Reactie gemeente:</u>
Zowel de gasleiding als het gasontvangststation zijn buiten het plangebied gelegen, alleen de beschermingszone aan de noordzijde van de gasleiding ligt gedeeltelijk in het plangebied zoals op het volgende figuur is te zien. Voor deze zone is in artikel 8 van de regels een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.



Ten tijde van het akoestisch onderzoek is in het milieu-archief gekeken naar maatwerkvoorschriften en zijn alleen maatwerkvoorschriften voor het perceel Burg. J. Dijkstraweg 1 b gevonden. Om die reden is ervan uitgegaan dat voor het perceel Burg. J. Dijkstraweg 10a geen maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit/Wm van toepassing waren. Dit zou betekenen dat de algemene grenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde op 50 meter afstand gelden (inrichting op gezoneerd industrieterrein). De in het zonemodel (verstrekt door de FUMO) opgenomen geluidgegevens zijn ten behoeve van de planvorming op basis van de grenswaarde van 50 dB(A) op 50 meter afstand aangepast. Hierdoor voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Nu er, zoals de Gasunie aangeeft, toch maatwerkvoorschriften blijken te zijn voor het perceel Burg. J. Dijkstraweg 10a, is deze werkwijze niet correct en voldoet het plan niet maar aan de Wet geluidhinder en wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden (zie onderstaande figuur). Door Gasunie wordt gevraagd het akoestisch onderzoek en de hogere waarden Wet geluidhinder aan te passen op basis van de maatwerkvoorschriften.



Het op basis van de maatwerkvoorschriften berekenen van de geluidbelasting heeft gevolgen voor de ontwikkeling, omdat er in dat geval van dove gevels moeten worden toegepast (geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder). Voor het ontwerp en gebruik van de woningen wordt dit als niet wenselijk gezien.

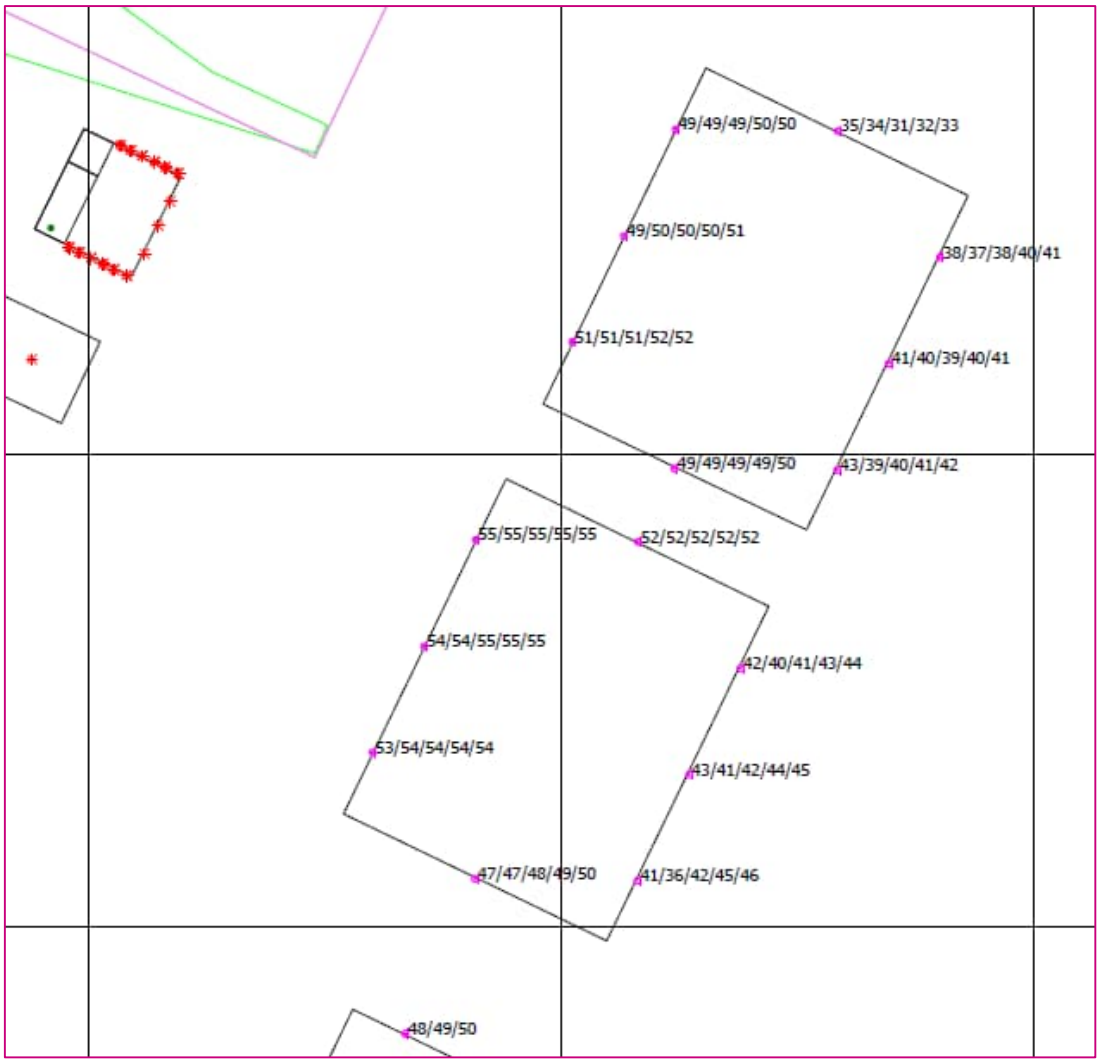
De maatwerkvoorschriften van Gasunie zijn op oude bestaande rechten uit 1966. In een akoestisch onderzoek van Ramakers raadgevend ingenieur, vastgelegd in het rapport "geluidemissie van gasontvangststation Franeker (N359)", kenmerk 54.101-186, d.d. 4 december 2009 is onderzocht welke maatregelen er zijn om de geluidemissie te verlagen. In het rapport is daarom de geluidemissie beschreven van het gasontvangststation, inclusief maatregelen. Uit het rapport in combinatie met het akoestisch zonebeheersmodel blijkt dat de geluidbronnen die samenhangen met drie gesloten dubbele deuren in de zuidoostgevel en één in de zuidwestgevel van het gasontvangststation maatgevend zijn voor de geluidemissie en -immissie in de richting van de ontwikkeling. De geluidemissie van deze bronnen (bronsterkte) bedraag L_W = 89 dB(A). Volgens het rapport van Ramakers bestaan deze deuren uit 44 mm dik hechthout. Uit het rapport van Ramakers is niet goed te herleiden waarop de gehanteerde bronsterkte is gebaseerd; er zijn geen metingen of uitgangspunten ten aanzien van het binnenniveau, dan wel metingen van het geluidniveau aan de buitenzijde van deze deuren.

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, kan de mogelijk te verwachten geluidemissie worden berekend met behulp van methode II.7 "Uitstraling gebouwen" van de Handreiking meten en rekenen industrielawaai. Er is op basis van een aanname voor een geluidniveau van 95 dB(A) binnen in het gasontvangststation een berekening gemaakt van de geluidemissie (bronvermogen) van de gesloten deuren met een geluidisolatie van ca. R_A = 25 dB(A). Een binnenniveau van 95 dB(A) kan als hoog (worst-case) niveau worden gezien. De dan berekende bronsterkte bedraagt L_W = 73 dB(A) en is daarmee meer dan 15 dB lager dan in het onderzoek van Ramakers. De bronsterkteberekening is hieronder weergegeven. Op basis van deze gewijzigde uitgangspunten wordt ter plaatse van de ontwikkeling voldaan aan 55 dB(A) als etmaalwaarde, de grenswaarde van de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan is op deze wijze uitvoerbaar. De bronsterkteberekening en de aangepaste resultaten zijn hierna weergegeven.

gasontvangststation

II7 UITSTRALING GEBOUWEN

Onderdeel		:	<Onderdeel>								
Bronnaam		:	gesloten deur								
MeetDatum		:	21-2-2024								
Meetduur		:	: :								
Type geluid		:	Continu								
Temperatuur	[°C]	:	--								
Windsnelheid	[m/s]	:	--								
Hoek windricht	[°]	:	--								
RV	[%]	:	--								
Opp. meetv	[m²]	:	4,00								
Cd	[dB]	:	3								
Frequentie	[Hz]	:	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	dB(A)
Lp	[dB(A)]	:	55,0	65,0	75,0	80,0	85,0	90,0	90,0	85,0	80,0	94,6
Achtergr	[dB(A)]	:	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
10log(S)	[dB]	:	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	
Isolatie	[dB]	:	5,0	10,0	15,0	20,0	24,0	27,0	25,0	29,0	29,0	
Cd	[dB]	:	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
Lw	[dB(A)]	:	53,0	58,0	63,0	63,0	64,0	66,0	68,0	59,0	54,0	72,7



<u>Conclusie zienswijze:</u>
De zienswijze van Gasunie ten aanzien van de maatwerkvoorschriften voor geluid is terecht. De gemeente heeft ten onrechte geconstateerd dat de standaard geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing waren. Het is aannemelijk dat de uitgangspunten van de geluidemissie van het gasontvangststation niet meer actueel zijn en door middel van een indicatieve berekening is aangetoond dat met name de emissie vanwege de deuren te hoog is (met indien noodzakelijk aanvullende maatregelen). Het bestemmingsplan is op deze wijze uitvoerbaar.
In overleg met Gasunie worden na de vaststelling van het bestemmingsplan geluidemissiemetingen uitgevoerd en indien nodig de maatwerkvoorschriften aangepast dan wel aanvullende maatregelen genomen. Een andere hogere waarde dan de vastgestelde hogere waarde dan 55 dB(A) voor industrielawaai is niet nodig, waardoor deze zienswijze op dit punt niet leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het besluit hogere waarden. Het aspect geluid en maatwerkvoorschriften Gasunie kan in een later stadium worden opgepakt. Het bestemmingsplan is zoals genoemd op dit punt uitvoerbaar en de toelichting wordt hierop aangepast.

De benodigde metingen bij het gasontvangststation kunnen pas worden uitgevoerd als er voldoende gasvraag is. In de planregels wordt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen/appartementen tegenover het gasontvangststation niet eerder in gebruik worden genomen dan dat de geluidmetingen bij het gasontvangststation hebben plaatsgevonden en er is aangetoond (eventueel in combinatie met

geluidsreducerende maatregelen) dat aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan. Indien er geluidsreducerende maatregelen nodig zijn, dan zijn de kosten daarvoor voor rekening van de initiatiefnemer van het plan c.q. de ontwikkelaar. Tussen de initiatiefnemer / ontwikkelaar en de Gasunie worden hierover afspraken gemaakt.

Deze voorwaardelijke verplichting leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en hiervoor wordt in de bestemming 'Wonen – Woongebouw' in artikel 7.4 een nieuw sublid 1 opgenomen:

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting
Het in gebruik nemen van woningen in de beide woongebouwen aan de Burgemeester J. Dijkstraweg voor de woningen die aan de wegzijde zijn gesitueerd is pas toegestaan als uit geluidmetingen aan het gasontvangstation aan de Burg. J. Dijkstraweg 10a blijkt dat aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder wordt voldaan dan wel met geluidsreducerende maatregelen aan het gasontvangststation aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) kan worden voldaan.

De overige strijdig gebruiksregels vernummeren hierbij naar een nieuw sublid 7.4.2

Zienswijze 4 (Bout Advocaten namens 12 omwonenden Frisia en Gideon)

Samenvatting

Namens 12 omwonenden ten oosten van het plangebied heeft Bout Advocaten een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden. De zienswijze bestaat uit een algemeen deel (genoemd 'zwaarwegend belang') en delen die specifiek ingaan op het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden.

Algemeen deel

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de beoogde nieuwbouwplannen resulteren in een verslechtering van de fysieke leefomgeving van de 12 bestaande woningen ten oosten van het plangebied. In de huidige situatie grenzen de woonpercelen direct aan de sloot, vervolgens een groenstrook en open grasland. Op grond van het geldende bestemmingsplan *Franeker Zuid* het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met een beperkt bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage van 60% met een maximum bouwhoogte van 7 meter.

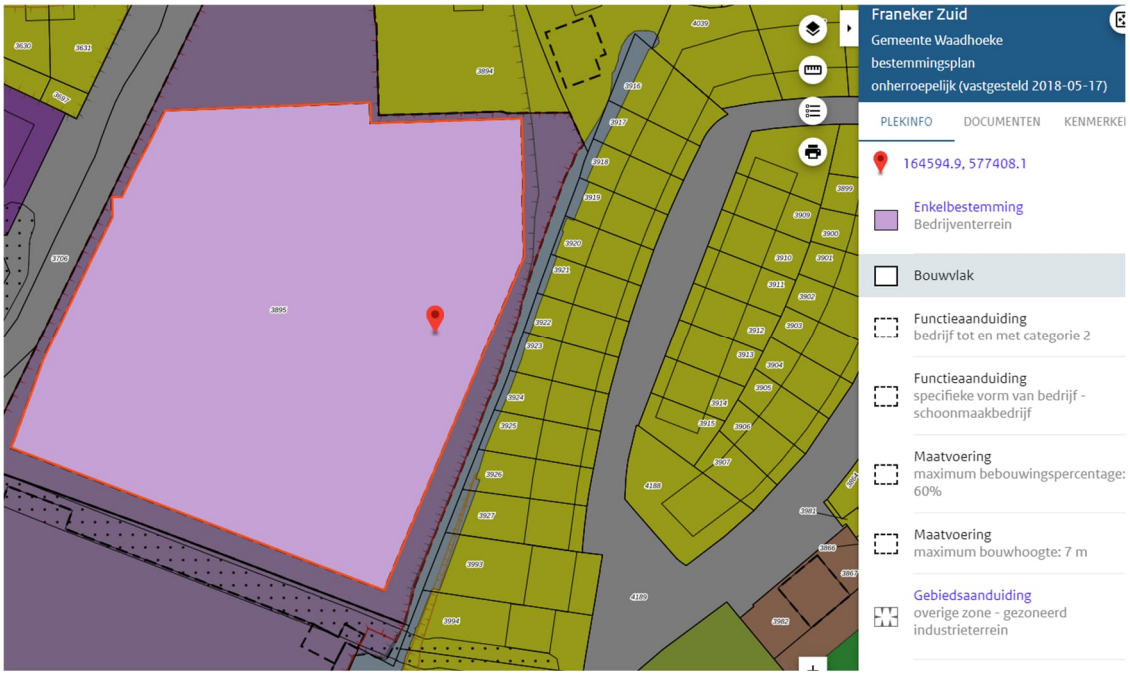
Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' voor het plangebied mogelijk. Grenzend aan de bestaande percelen van de 12 omwonenden gaat het om wooneenheden met een bouwhoogte van 11 meter. Verder gaat het om een woongebouw voor 20 wooneenheden met een bouwhoogte van maar liefst 18.5 meter en 2 woongebouwen voor 16 wooneenheden met een maximum bouwhoogte van 15.5 meter. Er is op de woongebouwen ook een flauwe kap geprojecteerd van maximaal 1,5 meter hoog. Voor de aanwezige zonnepanelen op de diverse bestaande woningen van cliënten houdt de hoogte van de voorgenomen bebouwing een beperking en verslechtering in. Hierover is geen afweging gemaakt en dit is niet onderzocht.

In de bestemming 'Wonen – 2' zijn daarnaast ook overige bouwwerken van 5 meter en vlaggenmasten van 8 meter mogelijk. De verkeersontsluiting vindt plaats via de Harlingerweg aan de hand van de in het plangebied gehanteerde verkeersbestemming.

De aantasting van de fysieke leefomgeving door de onderhavige ontwerpbesluiten is voor de omwonenden onevenredig omdat hun directe rustige leefomgeving met groen en grasland wordt gewijzigd naar een zeer intensieve bebouwing op een klein gebied met zeer intensief bewonersgebruik en verkeer.

<u>Reactie gemeente:</u>
Voordat inhoudelijk op dit deel van de zienswijze in de volgende paragraaf wordt ingegaan, moet duidelijk worden dat niet alle 12 door Bout Advocaten vertegenwoordigde omwonenden direct grenzen aan het plangebied. Bij 9 van de 12 omwonenden grenst de achtertuin wel direct aan het plangebied, waarvan bij 3 van deze omwonenden de achtertuinen grenzen aan de bestaande loods in het plangebied en de andere 6 aan het niet bebouwde deel van het plangebied. Bij de 3 andere van de 12 omwonenden grenst de achtertuin c.q. het woonperceel niet aan het plangebied, maar aan de bestaande woonpercelen aan de Harlingerweg.

Het volgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Franeker Zuid. Alhoewel het zuidelijke deel van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' op dit moment niet is bebouwd, behoort dit wel degelijk tot de planologische mogelijkheden.



Het is hierin bij recht mogelijk om in het oostelijke deel van dit bouwvlak een plint met bedrijfsbebouwing mogelijk te maken tot een bouwhoogte van 7 meter. Aan de hand van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan deze bouwhoogte onder voorwaarden worden verhoogd tot 15 meter.

De afstand tussen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijventerrein' en het bouwvlak van de aangrenzende woonpercelen varieert van circa 15 meter bij het bouwvlak bij de Gideon 18 tot circa 30 meter bij het bouwvlak bij de Frisia 24. In het nieuwe bestemmingsplan varieert deze afstand tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen in het plangebied en de aangrenzende bestaande

woningen ten oosten van het plangebied van circa 27 meter bij het perceel Gideon 24 tot circa 40 meter bij het perceel Frisia 24.

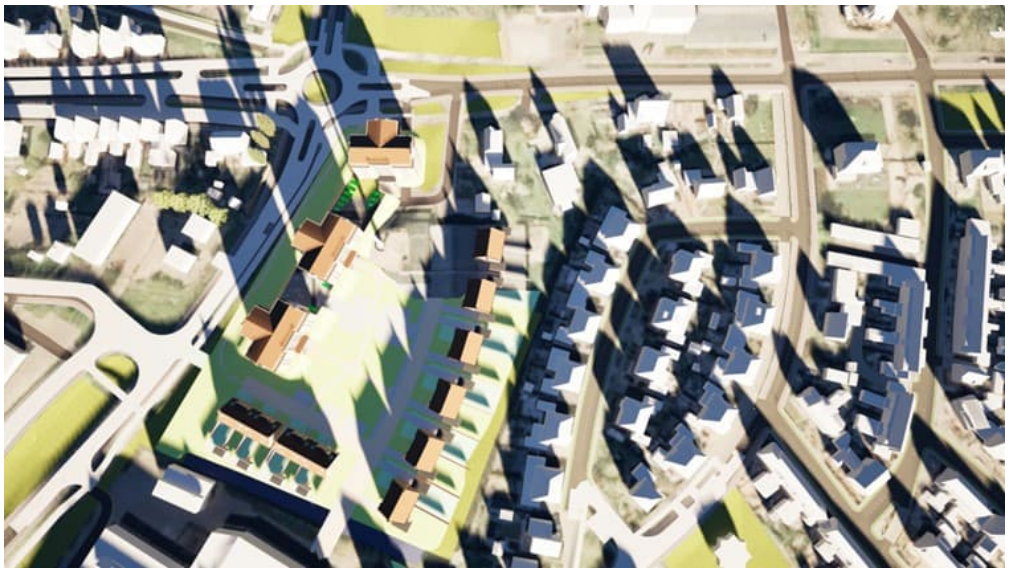
De afstand van de bouwvlakken waar de nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd tot aan de bouwvlakken van de bestaande woningen ten oosten van het plangebied bedraagt minimaal 70 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in de bestemming 'Bedrijventerrein' overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogelijk tot 10 meter bouwhoogte en vlaggenmasten tot 8 meter bouwhoogte. In het nieuwe bestemmingsplan is deze regeling afgeschaald tot respectievelijk 5 meter en 8 meter hoogte, zoals reclamant terecht opmerkt.

De gemeente is niet van mening dat de fysieke leefomgeving door de nieuwe plannen wordt geschaad, maar dat er juiste sprake is van een verbetering doordat de nieuwe bouwmogelijkheden verder van de bouwvlakken van omwonenden liggen en de mogelijkheden voor overige bouwwerken zijn afgeschaald. Bovendien wordt een niet representatief deel van het bedrijventerrein getransformeerd naar een representatief woongebied, wat zowel in planologisch opzicht als in feitelijk opzicht een verbetering is van de huidige situatie. Ook worden de nieuwe woonpercelen door middel van een brede sloot gescheiden van de bestaande percelen die aan de oostzijde grenzen aan het plangebied. Er is in de huidige situatie, zoals reclamant stelt, geen sprake van een directe rustige woonomgeving, omdat hier sprake is van een bestaand bedrijventerrein. Ook deelt de gemeente de uitspraak van reclamant niet dat er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van zeer intensieve bebouwing. De gemeente is juist van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met minder intensieve bebouwing dan met de voorgaande planologische mogelijkheden het geval was. Hierbij vindt de verkeerontsluiting niet plaats richting het oosten van het plangebied maar (net als in de huidige situatie) in noordelijke en westelijke richting. Omwonenden ondervinden hier geen hinder van, zeker niet wanneer dit vergeleken wordt met de bestaande mogelijkheden voor verkeersaantrekkende functies die binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' zijn toegestaan.

Wat betreft de zonnepanelen op de woningen ten oosten van het plangebied is de afstand tot de beoogde woongebouwen dermate groot dat er geen sprake is van een nadelige invloed. Dit geldt ook vanuit de afstand en de maximale bouwhoogte van de beoogde nieuwe grondgebonden woningen aan de oostzijde van het plangebied, zeker wanneer dit wordt vergeleken met de bestaande planologische mogelijkheden. Dit blijkt ook uit een zonnestudie die aanvullend is uitgevoerd op 4 representatieve momenten, zoals in de figuren hierna is aangegeven.

Tegelijkertijd erkent de gemeente ook dat enkele omwonenden momenteel in de feitelijke situatie genieten van een vrij uitzicht tot aan de Burg. J. Dijkstraweg, alhoewel hier in de planologische zin bouwmogelijkheden voor gelden binnen het bestaande bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. In het kader van de belangenafweging om in het plangebied woningbouw mogelijk te maken is dit aanvaardbaar.



Zonnestudie op 1 januari om 11:00 uur



Zonnestudie op 1 januari om 16:00 uur



Zonnestudie op 1 juni om 8:00 uur



Zonnestudie op 1 juni om 21:00 uur

Participatie

Samenvatting

Reclamant is van mening dat er voorafgaand aan de wettelijke procedures onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. Door de ontwikkelaar is aan cliënten toegezegd hen tijdig op de hoogte te houden en bij de planvorming te betrekken. Na een tentoonstelling van een jaar geleden zijn de plannen zonder overleg en inspraak gewijzigd en nu in procedure gebracht.

<u>Reactie gemeente:</u>
Na de informatiebijeenkomst en de wettelijke procedures zijn de omwonenden in januari 2024 nog per brief geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Daar waar de reacties aanleiding gaven, zijn het ontwerp en het bestemmingsplan aangepast. De gemeente is van mening dat er al met al voldoende participatie met de omgeving is gevoerd.

Ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting

Reclamant geeft ten aanzien van de fysieke leefomgeving van de omwonenden aan dat onderzoek en afweging ontbreekt en dat de toelichting is gebaseerd op aannames over de diverse omgevingsaspecten zonder dat daarvoor een reële onderbouwing en derhalve een deugdelijke afweging wordt gegeven. Specifiek gaat dit deel van de zienswijze op het volgende in:

1. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt slechts aangegeven dat aangenomen wordt gezien de huidige tijdgeest dat er veel behoefte is aan deze woningen. Deze aanname is niet onderbouwd;
2. Wat betreft het provinciaal beleid is dit project juist niet opgenomen in de Woonvisie en ook niet als een zodanige nieuwe stedelijke ontwikkeling onderzocht en onderbouwd. Verder is het geen stedelijke herontwikkeling in de zin van het provinciale beleid. Er wordt immers slechts een deel bedrijfsgebouw gesloopt. Het grote deel van het plangebied is grasland en valt buiten het bebouwingsgebied van 60%;
3. Het parkeren en de toetsing aan de parkeernormen is alleen beschreven met het realiseren van parkeerplaatsen onder en tussen woongebouw en parkeerplaatsen in de groene setting. Op basis van de nota parkeernormen zijn 118 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen gronden van de woongebouwen

kunnen dan volgens de toelichting slechts 68 hiervan gerealiseerd worden. De overige parkeerplaatsen gaan dan ten koste van de groene ruimte, die juist als voorwaarde voor het plan wordt gesteld;

4. Ook de borging van voldoende parkeergelegenheid die dan in overeenstemming zouden zijn met de parkeernorm is er niet. Zo gaat met inachtneming van de bestemmingsomschrijving groen hiermee een groot deel van de beoogde groene bestemming verloren door hier de parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Bij de bestemming 'Wonen' is verder geen nadere verplichting ten aanzien van parkeren op eigen grond bij de woning voor vergunning verlening opgenomen. In de toelichting wordt beschreven dat parkeerplaatsen en woningen in het plangebied kunnen worden bereikt via de bestaande aansluiting aan de noord en westzijde van het perceel, terwijl er op dit moment maar 1 toegangsweg is;
5. Verder wordt ten aanzien van een van de dichtbijgelegen bedrijven, Oostwoud International, bij lange niet na voldaan aan de VNG-afstanden – 50 meter. Voor dit bedrijf zijn slechts de huidige gebruiksfuncties beschreven. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ook zwaardere categorieën mogelijk en wordt daarmee ten onrechte geen rekening gehouden bij de afweging;
6. Zoals eerder aangegeven, heeft het terrein een natuurlijk karakter met groenvoorziening en grasland. Ten aanzien van de soorten bescherming is slechts een toetsing gemaakt voor het broedseizoen van vogels. Ten aanzien van de vleermuizen worden geen beschermde maatregelen overwogen;
7. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt sprake van verontreiniging midden in het plangebied. Een borging voor de saneringsverplichting en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is er niet;
8. Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt aangenomen gezien de aantallen woningen dat het een project betreft die als niet in betekenende mate bijdraagt, is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Ten onrechte wordt de ontsluitingsweg en de verkeersfunctie hierin niet meegenomen;
9. Verder ontbreekt een beschrijving en afweging voor de woon- en leefomgeving van de direct naastgelegen woningen. Er komt een mogelijkheid van hoogbouw en het direct naastgelegen woonblok kent geen af te schermen groenvoorzieningen. Achter het direct naastgelegen bouwblok is zelfs de mogelijkheid van diverse bijbehorende en overige bouwwerken waaronder een vlaggenmast van 8 meter;
10. Over de bestaande waterpartijen aan de zuidwestzijde wordt aangegeven dat deze behouden blijven en zo nodig uitgebreid kunnen worden. In de laatste tekening is sprake van een verbreding naar 5 meter. Zonder borging kan dit weer worden gewijzigd.

<u>Reactie gemeente:</u>
De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat er onvoldoende onderzoek is gedaan dan wel een deugdelijke afweging ontbreekt, zoals ook blijkt uit de puntsgewijze beantwoording hierna:

1. *Zoals in paragraaf 3.1 van de toelichting is aangegeven, voldoet de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aan het beleid van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft namelijk een binnenstedelijke herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein waar al (stedelijke) bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden. Een uitgebreide toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig. De beoogde woningbouwaantallen in het plangebied passen binnen het gemeentelijke beleid en de afspraken die daarover met de provincie zijn gemaakt, zoals in paragraaf 3.2 en 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. De aantallen passen ook binnen de afspraken die met Rijk, provincie en gemeente zijn gemaakt en zijn bekrachtigd in de ondertekende regionale woondeal. Deze informatie wordt aan de toelichting van het*

bestemmingsplan toegevoegd. Ook is vanuit de markt veel interesse voor de woningbouw in het algemeen, maar met name voor de appartementen in het plangebied;

2. *Ten tijde van de totstandkoming van de woonvisie was dit woonproject nog niet concreet en niet specifiek benoemd. Zoals hiervoor aangegeven past de ontwikkeling wel degelijk in het woonbeleid en is er op dit punt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Zoals in een eerder deel van de beantwoording van de zienswijze is aangegeven, gelden er ook planologische mogelijkheden op het nu nog onbebouwde deel van het huidige bedrijfsperceel. De stelling dat er geen bouwmogelijkheden gelden op het niet bebouwde deel van het plangebied klopt niet. De ontwikkeling als geheel is dan ook te beschouwen als een stedelijke herontwikkeling, zoals dat in het provinciaal beleid is aangegeven. Het plangebied valt ook onder het 'bestaand stedelijk gebied', zoals in paragraaf 3.2 van de toelichting is aangegeven en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid. Tevens heeft de provincie in het kader van het vooroverleg en in haar zienswijze geen opmerkingen gemaakt over het aantal, de soort en de locatie van de te ontwikkelen woningen in het plangebied. Dit is ook logisch, want de plannen passen zoals hiervoor is aangegeven binnen de regionale woondeal;*
3. *In paragraaf 2.2 van de toelichting is de beoogde parkeersituatie en de toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen aangegeven. In artikel 14 van de regels van het bestemmingplan is een regeling opgenomen die dit bij de aanvraag omgevingsvergunning waarborgt. In het plangebied is op basis van de maximale planologische mogelijkheden meer dan voldoende ruimte beschikbaar om de parkeervraag te faciliteren. Waar er op eigen terrein / woonperceel geen mogelijkheden zijn, wordt er in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid gecreëerd. Juist door de beoogde parkeerplaatsen bij de woongebouwen hieronder te situeren, wordt er in openbaar gebied niet meer parkeergelegenheid aangelegd dan nodig is. Het plangebied krijgt hierdoor een zo groen mogelijk karakter. Desalniettemin is geconstateerd dat er in tegenstelling tot in de bestemming 'Wonen – 2' in de bestemming 'Wonen – Woongebouw' geen mogelijkheden zijn opgenomen voor ondergeschikte functies zoals groen- of parkeervoorzieningen. Dit wordt als ambtshalve wijziging aan de bestemming toegevoegd zodat de mogelijkheden hiervoor binnen de bestemmingen 'Wonen – 2' en 'Wonen – Woongebouw' met elkaar in overeenstemming zijn;*
4. *Zoals hiervoor is aangegeven, is het parkeren juridisch geborgd in artikel 14. Het is daarom ook niet nodig om in de woonbestemmingen een nadere verplichting voor parkeren op te nemen. In de groenbestemming zijn parkeervoorzieningen alleen ondergeschikt mogelijk. Deze regeling wordt binnen de gehele gemeente standaard gehanteerd en beoogt in het bestemmingsplan wat betreft parkeren enige mate van flexibiliteit te faciliteren wanneer dit bij de uitvoering nodig blijkt.*

   Het plan is zo opgezet dat er aan de noord- en de westzijde een ontsluitingsweg komt. Dat dit anders is dan in de bestaande situatie is een gegeven en inherent aan de beoogde plannen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt;
5. *In het akoestisch onderzoek in bijlage 2 is hier onderzoek naar gedaan en, zoals ook uit paragraaf 4.2 van de toelichting blijkt, zijn er op dit punt geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. In de omgeving van Oostwoud International B.V. zijn op dit moment al woningen aanwezig die belemmeringen opleveren voor het bedrijf. Dat er naast Oostwoud International B.V. ook andere bedrijven zich hier kunnen vestigen klopt inderdaad. Wanneer dit zo is, dan moet dit bedrijf ook rekening houden met de omliggende woningen, waaronder de*

woningen in het plangebied, alsook de bestaande woningen rondom het plangebied. Het uitgevoerde onderzoek gaat uit van de huidige (representatieve) situatie;

6. *Voor het plangebied is, zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting is aangegeven, een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin zowel de bestaande gebouwen als het omliggende terrein / grasland in is onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Er zijn geen (potentiële) vleermuizen waargenomen waarvan op voorhand rekening mee gehouden moet worden of beschermende regelingen genomen moeten worden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden worden de aanbevelingen voor broedvogels zoals aangegeven in het onderzoek opgevolgd. Voor dit punt kan ook opgemerkt worden dat dit de belangen van omwonenden niet schaadt;*
7. *Volgens de wetgeving die daarvoor vanuit de provinciale omgevingsverordening geldt, wordt de bodemsanering in het plangebied in gang gezet. De gemeente ziet hierop toe. Het is niet nodig om hiervoor een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen omdat dit aspect in andere wet- en regelgeving is geborgd. Ook voor dit punt geldt dat dit de belangen van omwonenden niet schaadt;*
8. *Vanuit de Wet milieubeheer en de NIBM-regeling is het niet nodig om afzonderlijk op de ontsluitingsweg en de verkeersfunctie in te gaan. Uit paragraaf 4.6 van de toelichting blijkt ook dat er in het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde;*
9. *Zoals eerder aangegeven is de transformatie van het bedrijventerrein naar een woongebied een verbetering voor het woon- en leefklimaat voor de omliggende bestaande woningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat dit voor de nieuwe woningen in het plangebied zelf ook uitvoerbaar is. De hoogbouw in de woongebouwen komt niet aan de zijde van de omwonenden die de zienswijze hebben ingediend. Zoals eerder aangegeven nemen ook de planologische mogelijkheden voor overige bouwwerken af vergeleken met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan;*
10. *De beoogde waterpartijen zijn door middel van een bestemming 'Water' geregeld en zijn wel degelijk geborgd en geregeld in het bestemmingsplan. In deze bestemming kunnen geen gebouwen ten behoeve van de omliggende woonbestemmingen gebouwd worden. Ook zijn voor de waterpartijen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken gemaakt die borgen dat deze ook daadwerkelijk zo worden uitgevoerd als is beoogd.*

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Samenvatting

De indiener geeft ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan aan dat het bestaande beeldkwaliteitsplan voor deze locatie uitgaat van de oude bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing is hierbij onderdeel van een oude te beschermen schoorsteen en een voormalige bedrijfswoning. Niet valt in te zien dat met een nieuwe invulling van de bedrijfsbebouwing zonder aantasting van de beeldkwaliteit niet zou kunnen worden volstaan. Het beeldkwaliteitsplan houdt verder geen rekening met de nabijgelegen woningen en de afstanden tot de perceelsgrens. Er wordt namelijk volgens reclamant een intensieve bebouwing op een relatief klein gebied mogelijk gemaakt.

<u>Reactie gemeente:</u>

Er is in het plangebied geen sprake van nieuwe bedrijfsbebouwing die qua welstand getoetst zou kunnen worden aan de geldende welstandsnota. Zoals in paragraaf 3.3 van de toelichting is aangegeven, zijn de bestaande welstandsregels vanuit de gemeentelijke welstandsnota niet toereikend voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied omdat deze zijn afgestemd

op de aanwezigheid van het bedrijventerrein. Om deze reden is juist een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is toegespitst op de nieuwe (woon)bebouwing die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, de omliggende bestaande woningen zijn geregeld in de geldende welstandnota. De positie van de nieuwe woningen wordt niet geregeld in het beeldkwaliteitsplan, maar in het bestemmingsplan. Zoals bij de beantwoording in het eerdere deel van deze zienswijze is aangegeven, is de gemeente van mening dat er hierbij ten opzichte van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbare situatie met een goede ruimtelijke ordening waarbij er ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden een verbetering optreedt. De gemeente deelt de mening dan ook niet dat er sprake is van een intensieve bebouwing, het plangebied krijgt een voldoende open karakter met goede balans tussen bebouwing en openbaar ruimte (groen, water en/of wegen).

Ontwerp besluit hogere waarden

Samenvatting

Tenslotte kan reclamant zich niet verenigen met het vaststellen van een hogere geluidsgrenswaarde. De locatie is gelegen bij een bedrijventerrein en binnen de geluidzone van een weg. Juist uit onderzoek blijkt dat er maatregelen aan de bron mogelijk zijn met en / of geluidsschermen. Ten onrechte wordt daaraan voorbijgegaan.

<u>Reactie gemeente:</u>

Het besluit hogere geluidswaarden is niet bedoeld voor de omwonenden buiten het plangebied maar voor een deel van de nieuwe woningen in het plangebied zelf. In het akoestisch onderzoek in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is wel degelijk onderzocht of er bronmaatregelen en/of geluidsschermen te nemen zijn. In het akoestisch onderzoek is namelijk aangegeven dat hogere grenswaarden alleen kunnen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dit geval zijn geluidschermen vanwege stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk en het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt wordt niet als kosteneffectief gezien, ook vanwege de hogere onderhoudskosten na aanleg. Ook geldt dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is om de woningen verder van de weg af te realiseren. Om deze redenen kunnen hogere waarde worden verleend zoals in het hogere waarden besluit is beoogd.

<u>Conclusie zienswijze:</u>

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Wel wordt als ambtshalve wijziging in de bestemmingsomschijving van artikel 7.1 na lid c. het volgende opgenomen:

met daaraan ondergeschikt:

- *d. wegen, woonstraten en paden;*
- *e. parkeervoorzieningen;*
- *f. groenvoorzieningen;*
- *g. speelvoorzieningen;*
- *h. water.*

Zienswijze 5 (bewoner Harlingerweg)

Samenvatting

De bewoners van een perceel wonen direct ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Burg. J. Dijkstraweg en hebben bewaar tegen de realisatie van de drie woongebouwen en dienen daarom een zienswijze in. Het bezwaar van de reclamanten richt zich op de volgende onderdelen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, die hierna per onderdeel zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De zienswijze richt zich niet op het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden.

Ten eerste vreest men voor schade door het heien ten behoeve van de realisatie van de woongebouwen, wat kan leiden tot scheurvorming in de woning van reclamanten.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *De uitvoering van de plannen in de bouwfase (waaronder heiwerkzaamheden) worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Op dit moment is dit nog niet bekend. De wijze waarop de gebouwen gefundeerd worden, wordt duidelijk op het moment dat de vergunningsaanvraag wordt ingediend. De gemeente toetst op dat moment of de aanvraag aan de wetgeving daarvoor voldoet. Uiteraard kunnen deze uitvoeringswerkzaamheden gepaard gaan met enige overlast tijdens de bouwfase. Het streven van de gemeente en de initiatiefnemer hierbij is echter om deze overlast tot het minimum te beperken. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om hier vooraf met de omwonenden en de aannemer goede afspraken over te maken. Ook bij de uitvoering van de werkzaamheden moet aan de wet- en regelgeving worden voldaan die daarvoor geldt. Gezien de afstand van de woning van reclamanten tot het dichtstbijzijnde appartementengebouw (meer dan 40 meter) zijn hier op voorhand geen problemen te verwachten.*

Samenvatting

Doordat de realisatie van de woongebouwen wordt de privacy in de woning en de tuin van de indieners aangetast doordat de bewoners van de woongebouwen hier uitzicht op hebben.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Door de realisatie van de woongebouwen in het plangebied bestaat inderdaad de mogelijkheid dat omwonenden zich aangetast voelen in hun privacy. De afstand tussen de tuin van reclamanten en het dichtstbijzijnde appartementengebouw bedraagt circa 30 meter. Gezien deze en de eerder genoemde afstand tussen de woongebouwen en de woning van reclamanten is de gemeente van mening dat dit in de belangenafweging om de gewenste woningen/woongebouwen in het plangebied mogelijk niet onaanvaardbaar is, mede gezien de ligging van de woning van reclamanten aan een relatief drukke weg (de Burg. J. Dijkstraweg) en de aanwezigheid van afschermende schuttingen, beplanting en bomen.*

Samenvatting

Ook vreest reclamant dat de lichtinval zal afnemen doordat er schaduwwerking ontstaat in de tuin.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Gezien de eerder genoemde afstanden en de westelijke ligging van de woning van reclamant ten opzichte van de woongebouwen zal daar niet of nauwelijks sprake van zijn. Alleen in de ochtend komt de zon vanuit oostelijke richting. In de middag en/of avond wanneer de zonnestand zuidelijk of westelijk is, is er geen sprake van schaduwwerking in de tuin. Dit geldt zeker niet bij hogere zonnestanden in de zomerperiode. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 4 is te zien, is nauwelijks sprake van schaduwwerking op het perceel van de reclamant. In het kader van de eerder aangehaalde belangenafweging is dit aanvaardbaar.*

<u>Conclusie zienswijze:</u>

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (bewoner Harlingerweg)

Samenvatting

Ook de bewoners van een verderop gelegen perceel ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Burg. J. Dijkstraweg hebben bezwaar tegen de realisatie van de woongebouwen die die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De zienswijze richt zich niet op het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden en bevat de volgende onderdelen.

Allereerst geeft de reclamant aan dat de gebouwen dermate hoog zijn en zo gesitueerd worden dat het de privacy aantast.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Net als bij de beantwoording van zienswijze 5 is aangeven, is de afstand tussen de tuin en de woning van de indieners en de beoogde woongebouwen dermate groot dat dit niet onaanvaardbaar is. Bovendien is de woning van de indiener van zienswijze 5 hier ook nog tussen gelegen.*

Samenvatting

Ook geeft reclamant aan dat de zon veel later in de tuin komt.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Net als bij de beantwoording van zienswijze 4 en 5 is aangegeven, is daar nauwelijks sprake van en is dit aanvaardbaar.*

Samenvatting

Door de huidige geluidhinder (met name vanuit de Burg. J. Dijkstraweg) is het nu al minder aangenaam wonen op het perceel van reclamant. Men vreest dat dit door de ontwikkeling van de woningen in het plangebied erger wordt.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *De gemeente betreurt dat reclamant het woongenot als minder ervaart vanwege het wegverkeerslawaai van de Burg. J. Dijkstraweg. Het nieuwe bestemmingsplan heeft echter geen invloed op deze autonome situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de verkeersgeneratie als gevolg van de transformatie van bedrijventerrein naar een woonlocatie niet significant toeneemt. Het plan heeft geen significante gevolgen voor de geluidbelasting op de woningen van reclamanten.*

Samenvatting

Reclamant onderkent dat er meer woningen nodig zijn, maar dit had wat hen betreft niet in de vorm van hoogbouw (woongebouwen) maar in de vorm van grondgebonden woningen uitgevoerd moeten worden. Reclamant is met name tegen de hoogbouw van 4 en 5 bouwlagen hoog.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Het beoogde woningbouwprogramma en concept in het plangebied kan niet grondgebonden worden uitgevoerd, om deze reden is er hoogbouw / zijn er woongebouwen in het plangebied geprojecteerd. Hier is vanuit de markt ook behoefte aan. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een groter bouwvolume aan deze zijde van het plangebied langs de Burg. J. Dijkstraweg passend is. Ook past dit bij het stedenbouwkundige / architectonische concept zoals dat in het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 is aangegeven. De architectuur refereert aan de oude meubelfabriek die vroeger in het plangebied aanwezig was waarbij er sprake is van robuuste gebouwen die stevig op de grond staan.*

Samenvatting
Reclamant maakt zich tenslotte zorgen over schade die kan ontstaan bij de aanleg van de woongebouwen, bijvoorbeeld door heiwerkzaamheden. Men vraagt zich af waar eventuele schade verhaald kan worden.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Zoals ook bij de beantwoording van zienswijze 5 is aangeven is de wijze van funderen nog niet bekend en wordt dit ten tijde van de vergunnings- en uitvoeringsfase van het project duidelijk. Dit is in andere wetgeving geregeld. Mocht er bij de uitvoering van de werkzaamheden schade ontstaan op de woning van reclamanten dan kan nadat de oorzaak hiervan is aangetoond de schade worden verhaald bij de veroorzaker.*

<u>Conclusie zienswijze:</u>
De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor aangegeven.

Reactie Brandweer Fryslân

Samenvatting
Brandweer Fryslân geeft aan dat men geen zienswijze indient maar dat men het op prijs stelt een reactie te krijgen op hun adviespunten zoals die als overlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

> *<u>Reactie gemeente:</u>*
> *Bij de verder uitwerking van het project vindt er nadere afstemming plaats met Brandweer Fryslân en zullen nadere afspraken worden gemaakt over de aangegeven adviespunten..*

<u>Conclusie zienswijze:</u>
De reactie leidt niet tot een (ambtshalve) gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor aangegeven.

3. CONCLUSIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden wordt op basis van de ingediende zienswijzen rekening gehouden met het volgende:

Bestemmingplan

- het begrip 'peil' in artikel 1.46 wordt aangepast van:

1. indien op het land wordt gebouwd:
   1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
   2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
2. indien op of in het water wordt gebouwd: het Fries Zomerpeil;
3. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

Naar:

a. indien op land wordt gebouwd:
   1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens het bevoegd gezag vastgestelde hoogte;
   2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens het bevoegd gezag vastgestelde peil;

- in de bestemming 'Wonen – Woongebouw' in artikel 7.4 een nieuw sublid 1 opgenomen:

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen van woningen in de beide woongebouwen aan de Burgemeester J. Dijkstraweg voor de woningen die aan de wegzijde zijn gesitueerd is pas toegestaan als uit geluidmetingen aan het gasontvangstation aan de Burg. J. Dijkstraweg 10a blijkt dat aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder wordt voldaan dan wel met geluidsreducerende maatregelen aan het gasontvangststation aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) kan worden voldaan.

De overige strijdig gebruiksregels vernummeren hierbij naar een nieuw sublid 7.4.2

- in de bestemmingsomschijving van artikel 7.1 wordt na lid c. het volgende als ambtshalve wijziging opgenomen:

met daaraan ondergeschikt:
d. wegen, woonstraten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water.

De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de bovenstaande wijzigingen. Verder worden in de toelichting correcties en aanvullingen aangebracht zoals in het vorige hoofdstuk van

de reactienota is aangegeven. Tenslotte wordt de tekst van de toelichting geactualiseerd, waarbij onder ander wordt ingegaan op de inwerkintreding van de omgevingswet en de ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan en besluit hogere waarden

- De zienswijzen gericht tegen het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden worden ongegrond verklaard en leiden niet tot een wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan en/of het besluit hogere waarden.

Tenslotte leidt de reactie van Brandweer Fryslân niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.