

Reactienota vooroverleg bestemmingsplan Folsgare - woningbouw Wallemadyk

vastgesteld door B&W d.d.: 12 december 2023
naam bestemmingsplan: Folsgare - woningbouw Wallemadyk
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2023oostBPflsgwlld-ontw

Het concept ontwerp bestemmingsplan “Scharnegoutum-Noord” is naar de volgende overlegpartners gestuurd:

- Brandweer Fryslân
- Gasunie
- Liander
- Rijkswaterstaat Noord-Nederland
- Vitens
- Wetterskip Fryslân
- Provincie Fryslân
- GGD Fryslân

De ontvangen reacties van de overlegpartners zijn hieronder weergegeven, evenals, indien van toepassing, de gemeentelijke reactie daarop.

1. Liander
-Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan.
2. Brandweer Fryslân
-Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het plan.

Wel ziet de Brandweer Fryslân een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd en de bluswatervoorziening. Daarom adviseert Brandweer Fryslân:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- brandkraan 1900- 3532, ter hoogte van Wallemadyk 8, bruikbaar te maken d.m.v. het verwijderen van de bestrating welke over de brandkraan is gelegd;
- bij Vitens na te gaan of de brand- of spuikraan (1900-3533) ter hoogte van de Wallemadyk 1 bruikbaar is als bluswatervoorziening. Zo ja, dan adviseren wij om als gemeente de brandkraan over te nemen en het beheer door Vitens te laten uitvoeren;
- in het plangebied een brandkraan te realiseren met een opbrengst van minimaal 500 l/min die gelegen is binnen 100 meter van elke woning.

Reactie gemeente

- *Over de langere opkomsttijd van ca. 15 minuten (in plaats van 12 minuten) worden de bewoners in ieder geval in de koopovereenkomst geïnformeerd. De bewoners kunnen zelf de mogelijkheden onderzoeken voor een waterleiding sprinkler of de woningen voorzien van rookmelders volgens beveiligingsniveau 2 (voor meer informatie zie <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid>).*
- *Brandkraan 1900-3532 wordt door de gemeente bruikbaar gemaakt; De bestrating is inmiddels weggehaald.*
- *Bij Vitens zal door de gemeente worden nagegaan of de brand- of spuikraan (1900-3533) ter hoogte van de Wallemadyk 1 bruikbaar is als bluswatervoorziening. De spuikraan (nu eindpunt waterleiding) wijzigen in een brandkraan is ervan afhankelijk of Vitens de leiding gaat verlengen naar fase 2 of dat zijn aftakken ten noorden van fase 2. Dit komt aan de orde in het nutsoverleg.*
- *Er zijn twee brandkranen aanwezig met een opbrengst van minimaal 500 l/min, die gelegen zijn binnen 100 meter van elke woning.*

3. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft een aantal opmerkingen over het plan:

- a. In de regels ziet het Wetterskip graag opgenomen dat ook in de bestemming (artikel 4) wordt opgenomen dat hier ook ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ is toegestaan.

- b. De bereikbaarheid van de schouwwatergang ten oosten van de projectlocatie in verband met het onderhoud hiervan.
- c. Op welke manier de verharding wordt gecompenseerd. Voorgesteld wordt een voorwaardelijke verplichting van 10% in de regels op te nemen.

Reactie gemeente

- a. *De gemeente zal in artikel 4 Tuin van de Regels onder het kopje Bestemmingsomschrijving ook de functie van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen.*
- b. *De schouwsloot blijft bereikbaar. De betreffende gronden blijven in eigendom van de gemeente.*
- c. *Op basis van de berekening van de toekomstige bebouwing/verharding zal in totaal 630 m2 gecompenseerd moeten worden. Door het verbreden van de bestaande oostelijke watergang wordt de watercompensatie in het plan 678 m2.
In de Regels van het bestemmingsplan wordt voor de compensatie van de 630 m2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.*

4. GGD Fryslân

GGD Fryslân. GGD Fryslân geeft adviezen op het vlak van gezondheidsbescherming én gezondheidsbevordering. In de brief van de GGD wordt ingegaan op geur-/geluidhinder en op een groene en veilige inrichting van het gebied.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de aandachtspunten en adviezen zal de gemeente hier -voor zo ver mogelijk- in het verdere traject aandacht voor hebben. Vooral bij de inrichting van het Groengebied komt er ruimte voor wandel- en speelmogelijkheden. De gemeente houdt daarbij rekening met de adviezen hierover van de GGD Fryslân.

Zo zullen de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd en is er een mix van woningen, van betaalbaar tot het duurdere segment.

Binnen een straal van 2 km van de nieuw te bouwen woningen bevindt zich een geitenhouderij. Gelet op het voorzorgsbeginsel dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden in de besluitvorming. De gemeente heeft hiervoor in Toelichting in het bestemmingsplan een paragraaf opgenomen, waarin de verschillende ruimtelijke, milieu- en gezondheidsaspecten worden gewogen.

5. Provincie Fryslân

De provincie Fryslân geeft in haar advies de volgende punten aan:

- a. Wonen - de provincie vraagt een nadere onderbouwing van de aantallen woningen en de segmenten.
- b. Archeologie - de provincie vraagt de gemeente om de archeologische onderzoeken van 2006 en 2007 toe te voegen om zo te kunnen beoordelen of de gronden kunnen worden 'vrijgegeven' voor wat betreft archeologie
- c. Landschappelijke inpassing. De provincie vraagt de landschappelijke inpassing te borgen op het bestemmingsplan.
- d. Cultuurhistorie - De provincie wil graag een nadere motivering hoe met de oude boerderijplaats rekening is gehouden in de planvorming
- e. Ontgronding - De provincie adviseert de gemeente om in overleg met de FUMO te beoordelen of een vergunning of melding op grond van de Ontgrondingenverordening nodig is.
- f. Natuurinclusief bouwen - De provincie vraagt nader in te gaan door de toelichting aan te vullen op het onderdeel natuurinclusief bouwen.
- g. Waterrobuust bouwen - De provincie adviseert aan te sluiten bij de bestaande bebouwing die overwegend hoger ligt dan 0.5m+ NAP

Reactie gemeente

- a. *In de Woningbouwprogrammering 2020-2030 die op 16 november 2021 opnieuw is vastgesteld, was Fols gare - Wallemadyk fase 2 nog niet opgenomen.*

Vervolgens is de woondeal Regio Zuidwest Friesland 2022 - 2030 tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. De gemeenten Súdwest-Fryslân en De Fryske Marren vormen samen de woningbouwregio Zuidwest Friesland en zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 3.130 woningen van de 17.700 te realiseren woningen in de provincie Fryslân. Gemeente Súdwest-Fryslân zet zich in voor de realisatie van minimaal 1.980 woningen voor 2030. In de bij u bekende lijst voor de regionale woondeal is voor Fols gare - Wallemadyk fase 2 15 woningen opgenomen. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past -ook qua betaalbaarheid- binnen de gemaakte woningbouwafspraken die de gemeente Súdwest-Fryslân heeft gemaakt met de provincie Fryslân; het betreft namelijk een woningbouwplan bestaande uit 11 rijwoningen (sociale koop/huur, waarvan drie seniorenwoningen), 6 halfvrijstaande woningen (doorstroming) en 3 vrijstaande woningen (hoger segment, eigen bouw). In de toelichting zal bovenstaande worden opgenomen zodat duidelijk is dat met het plan aan de Regionale woondeal kan worden voldaan.

- b. *De onderzoeken van RAAP Archeologisch adviesbureau B.V. zullen als onderdeel van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.*
- c. *Er komt in de regels een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing, zodat deze is geborgd. Op dit moment zijn we nog in gesprek over de precieze invulling van het groengebied. Het definitieve plaatje nemen we op in het vast te stellen bestemmingsplan.*
- d. *In paragraaf 4.9 ‘Archeologie & Cultuurhistorie’ van de toelichting is hierover een nadere motivering gegeven.*
- e. *Over een mogelijk vereiste ontgrondingenvergunning zal contact worden opgenomen met de FUMO.*
- f. *Bij de tender voor de projectmatige woningbouw zal duurzaamheid een van de thema's zijn. Onderdeel hiervan is het natuurinclusief bouwen. Daarnaast is in het (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan een paragraaf opgenomen over natuurinclusief bouwen.*
- g. *De hoogte van de gronden sluit aan bij de 1^{ste} fase. naar 0,5 m +NAP (wegen, drooglegging 1 m ten opzichte van boezempeil), de woningen komen 0,2 meter hoger. Het vloerpeil van de woningen is daarmee 0,7 m +NAP; de drooglegging is dan 1,20 m ten opzichte van boezempeil.*