

REACTIENOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN KOUDUM – DE WELLE

vastgesteld door B&W d.d.: 18 mei 2021
naam bestemmingsplan: Koudum – De Welle
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2020zuidBPdewelle-ontw

INHOUDSOPGAVE

blz

1.	INLEIDING	3
1.1	Doel bestemmingsplan	3
1.2	Procedure	3
1.3	Inhoud nota	3
2.	REACTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	4
3.	INSPRAAKREACTIES	6

1. INLEIDING

1.1 Doel bestemmingsplan

1.2 Procedure

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar verschillende instanties.

Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 18 september 2020 tot en met 22 oktober 2020 op grond van de inspraakverordening, ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.3 Inhoud nota

In het kader van het overleg ex. art. 3.1.1. Bro heeft één instantie een reactie gegeven. Tijdens de inzage termijn zijn zes reacties binnengekomen van omwonenden. In de reactienota zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord.

2. REACTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Artikel 3.1.1. Bro schrijft voor dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan Koudum – De Welle toegezonden aan de Het Ministerie I&M, Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Het Ministerie en het Wetterskip hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op en te kunnen instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan.

De reactie van Provincie Fryslân is hieronder samengevat en beantwoord.

1. Reactie Provincie Fryslân

- De realisatie van 18 woningen is niet opgenomen in het door de provincie geaccordeerde woningbouwprogramma. De motivering dient te worden aangepast zodat het past binnen de regionale woningbouwafspraken.
- De motivering met betrekking tot het onderwerp stikstof is onvoldoende. Een AERIUS berekening voor de aanleg- en gebruiksfase is nodig om aan te tonen dat de stikstofdepositie van het project op geen enkel Natura 2000-gebied hoger is dan 0,0 mol/ha/j.

Reactie gemeente

- Het woningbouwprogramma van de gemeente Súdwest-Fryslân is een dynamisch document. Er worden plannen aan toegevoegd en er worden plannen van verwijderd. Het woningbouwprogramma wordt daarom periodiek opnieuw vastgesteld. De opgenomen plancapaciteit past hierbij binnen de provinciale huishoudensprognose en kan hierbij, binnen een afgesproken bandbreedte en onder afgesproken voorwaarden, de prognose overschrijden. Nog in 2020 wil het college van B&W een nieuw woningbouwprogramma vaststellen. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit gemeentebreed circa 300 woningen onder de planningsruimte ligt. Reeds geformuleerde planningsmethodiek met bijbehorende uitgangspunten, gerelateerd aan de nieuwste provinciale huishoudensprognose, is hierbij in acht genomen. Wij gaan er vanuit dat de woonregio Zuidwest-Friesland en de provincie op korte termijn de reeds overeengekomen planningsmethodiek en uitgangspunten bestuurlijk vastleggen in woningbouwafspraken 2020-2030. Het concept woningbouwprogramma voldoet reeds aan de met de provincie overeengekomen uitgangspunten. Er is voldoende ruimte om het plan hieraan toe te voegen. Uitwisseling en fasering van projecten is niet nodig. Na vaststelling van het woningbouwprogramma doen wij u hiervan een exemplaar toekomen.
- Een nadere onderbouwing voor het onderwerp stikstof inclusief AERIUS berekening is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting.

3. INSPRAAKREACTIES

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn zes reacties ontvangen. De reacties worden hieronder samengevat en beantwoord.

3.1 Lijst van indieners

Nr	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Vermaningsweg 2	8723 BA	Koudum
2	Vermaningsweg 5	8723 BA	Koudum
3	Vermaningsweg 7	8723 BA	Koudum
4	Vermaningsweg 8	8723 BA	Koudum
5	Vermaningsweg 9	8723 BA	Koudum
6	Vermaningsweg 12	8723 BA	Koudum

3.2 Samenvatting en beantwoording reacties

Indieners hebben grotendeels dezelfde reactie ingediend. Deze overeenkomstige reacties worden vervolgens dan ook eerst samengevat en vervolgens beantwoord. Daarna wordt ingegaan op eventuele aanvullende individuele reacties.

Gezamenlijke inspraakreactie indieners 1 t/m 6

Inhoud reactie

1. Hoogte bebouwing

Indieners geven vrijwel allemaal aan blij te zijn met de ontwikkeling van het nu braakliggende terrein tot een woonbestemming. Zij hebben wel zorgen over de geplande bebouwing. Volgens het karterend booronderzoek zoals ook bijgevoegd bij het voorontwerp-bestemmingsplan ligt het plangebied in het historisch centrum van Koudum. Twee woningen op de Vermaningsweg staan op de lijst van karakteristieke panden. Het bestaande bestemmingsplan staat voor het plangebied de Welle een maximum bouwhoogte toe van 6 meter en voor de omliggende panden in het historisch centrum een maximum bouwhoogte toe van 8 meter. In afwijking van het bestaande bestemmingsplan voor het historische centrum, wil het voorontwerp een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum goothoogte van 10 meter toestaan voor het noordelijke bouwdeel in het plangebied. Met 3 woonlagen en maximaal 12 meter wordt het complex hoger dan alle aangrenzende bebouwing: er zal sprake zijn van een hoogbouw-blok in de historische dorpskern. Hoogbouw doet onevenredig afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de woonstructuur en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende panden. Hoogbouw is een aantasting van de historische kern. Hieruit volgen deze volgende voorstellen:

- verlaag de toegestane bouwhoogte van 12 meter, tot de geldende normhoogte in de historische kern naar 8 meter; (ook om de privacy van aangrenzende woningen te beschermen);
- verminder het aantal bouwlagen van de Onderweg van 3 naar 2.

2. Onvoldoende parkeergelegenheid

Artikel 7.1 lid a van het voorontwerpbestemmingsplan geeft aan dat nieuwbouw niet is toegestaan indien het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid voorziet. Het artikel verwijst ook naar de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018. Volgens deze nota geldt voor woningen boven de 150.000 euro de norm: op eigen terrein 2 parkeerplaatsen per woning, vermeerderd met 0,3 voor bezoek. Met 18 voorziene woningen (alle boven 150.000 euro) zijn er volgens de nota:

41,4 parkeerplaatsen (18 x 2,3) op eigen terrein noodzakelijk. Volgens de getoonde schetsen zijn nu slechts 21 parkeerplaatsen op eigen terrein ingeschetst. Dit aantal is bevestigd door de projectontwikkelaar en architect. Met 21 voorziene parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet het voorontwerp niet aan de vereiste norm van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, gesteld in de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018. Volgens artikel 7.1a van het voorontwerp is nieuwbouw hiermee in deze vorm niet toegestaan. Verder vrezen omwonenden een parkeerinfarct in de aangrenzende wijk in het historische centrum (luchtbedeffect), waar nu reeds regelmatig parkeerproblemen optreden bij Vermaningsweg/Pottenbuurt. Hieruit komt het volgende voorstel:

- verlaag het aantal woningen in het plangebied van 18 naar 14, hiermee kan ook worden voldaan aan een rechtsgeldig aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, indien de raad wil meewerken aan een parkeerwissel en er 3 extra parkeerplaatsen in het plangebied bijkomen: $14 \times 2,3 = 32,2 - 21 = 11,2$ tekort, op te lossen met parkeerwissel van 8 bestaande parkeerplaatsen aan overzijde Onderweg en 3,2 extra parkeerplaatsen op het terrein van het plangebied.

Verder zijn er zorgen geuit over de o.a. de voorgenenen bouwactiviteiten en de gevolgen voor de omliggende woning. Ook willen omwonenden gebruik kunnen maken van planschade.

Reactie gemeente

1. Hoogte bebouwing

Het plangebied ligt inderdaad in archeologische zin in het historische centrum van Koudum. Stedenbouwkundig ligt het echt in een overgangsgebied van de historische kern naar recenter gebouwd gebied en is het niet te beschouwen als een gebied met puur historische bebouwing. Aan de Vermaningsweg bevinden zich inderdaad twee woningen (nummer 5 en 15) met een karakteristieke aanduiding. Voor het overige zijn er geen monumenten of bijzondere, karakteristieke woningen aanwezig. In en rond het plangebied is in verschillende perioden al nieuwgebouwd met als gevolg dat er een mix is ontstaan van historische, recente (sociale woningbouw aan de Vermaningsweg) en zeer recente bebouwing (Havenkade). Ook deze recentere bebouwing bestaan uit twee lagen met kap. In het bestaande bestemmingsplan zijn dan ook meerdere bouwplannen in de omgeving met een goothoogte van 6,5 en een bouwhoogte van 9,5 meter (Havenkade).

Voor het gebouw aan de Onderweg wordt de goothoogte zoals opgenomen in het voorontwerp deels aangepast van 9 naar 6 meter. Aan beide zijden zal het gebouw lager worden. De ontwikkelaar heeft hierover overleg gepleegd met de omwonenden. De nokhoogte wordt aangepast van 12 naar 10,5 meter. Het gebouw heeft alleen in het midden deze hoogte, aan de zijanten wordt de nokhoogte beperkt tot 7,5 meter. Bovendien wordt op de verbeelding de maatvoering van het gebouw exact inbestemd naar het bouwplan zoals voorgesteld en overlegd met omwonenden. Hiermee wordt voldoende geborgd dat het bouwplan aan de zijanten maximaal kan bestaan uit twee bouwlagen met kap. In het midden is er ruimte voor 3 bouwlagen. De kap op het gebouw is met name voor de uitstaling en biedt geen ruimte voor een (extra) volwaardige bouwlaag. Het bouwplan is tevens overlegd met de welstandscommissie. Het bouwplan waarop het bestemmingsplan is vormgegeven voldoet aan de uitgangspunten van de geldende Welstandsnota en heeft uitzicht op een positieve advisering door de welstandscommissie.

Op de Vermaningweg blijven de hoogtes conform het voorontwerp, respectievelijk 4 en 9 meter. Deze hoogtes sluiten daarmee aan op de omliggende bebouwing. Het bouwplan is qua hoogte waarschijnlijk een stuk beperkter dan deze mogelijkheden en gaat uit van ca 7,5 meter.

2. Onvoldoende parkeergelegenheid

Volgens de parkeernormennota moet er bij woningen van 100m² of minder 1,5 parkeerplaats worden gerealiseerd. In de parkeernormennota wordt ook gesproken over een prijsklasse. De bijbehorende prijsklasse is van tevoren niet in te schatten en kan ook niet altijd worden opgegeven. Bovendien zijn woningprijzen niet waardevast, bij een sterke waardeinstijging (zoals op dit moment) zouden woningen dan opeens niet meer voldoen, of bij een crisis zouden juist weer parkeerplaatsen kunnen worden verwijderd. Het woonoppervlakte van woningen zegt meer over het te verwachten aantal bewoners dan de prijsklasse. Wij houden daarom vast aan 1,5 parkeerplaats per woning van 100 of minder vierkante meter. In de inspraakreacties wordt ook de 0,3 parkeerplaats voor bezoek aangehaald. Hierbij wordt aangegeven dat voor bezoek in de openbare ruimte (dus niet in het plangebied/eigen erf zelf) nog parkeerruimte moet worden gerealiseerd. Deze regel is van toepassing op grote nieuwbouwprojecten waarbij sprake is de ontwikkeling is van compleet nieuwe wijken. Op dergelijke locaties is dus nog geen openbare ruimte aanwezig waarin incidentele parkeerruimte kan worden opgevangen. In en op straten in bestaande wijken is altijd incidenteel wél ruimte om kortdurend te parkeren. Hierbij merken wij ook op dat er in het plangebied een 30km/u zone geldt waarbij ook op straat mag worden geparkeerd. In het door de initiatiefnemer aangepaste plan is sprake van een vermindering van het aantal parkeerplaatsen. De motivering voor het aantal is nu als volgt:

1. Bepalen parkeernorm

Voor de 8 appartementen is het bekend dat het bruto vloeroppervlakte (bvo) minder dan 100m² bedraagt. Voor deze appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 2 appartementen is het bekend dat het bruto vloeroppervlakte (bvo) groter is dan 100m² bvo. Voor deze appartementen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Het is onbekend hoe groot de levensloopbestendige woningen worden. Er is geen sprake van een zorgwoning, maar van een gewone woning. Daarom is de parkeernorm minimaal 1,5 parkeerplaats per woning. Bij een grote woning kan er sprake zijn van 2 parkeerplaatsen per woning. Om hiervoor een juiste berekening te maken is het bvo noodzakelijk. Vooralsnog gaan we voor de berekening uit van 1,5 parkeerplaats per woning.

2. Nieuwe parkeerbehoefte

8 appartementen (< 100m²) x 1,5 parkeerplaats: 12 parkeerplaatsen

2 appartementen (> 100m²) x 2 parkeerplaatsen: 4 parkeerplaatsen

4 woningen (Bvo onbekend): minimaal 6 parkeerplaatsen, maximaal 8 parkeerplaatsen.

Totaal: minimaal 22 parkeerplaatsen, maximaal 24 parkeerplaatsen.

3. Salderen

Ten tijde van het proces van deze ontwikkeling stond het pand nog niet 5 jaar leeg. Dit betekent dat er een mogelijkheid is om te salderen met de oude functie. Voorheen was op deze locatie een basisschool gevestigd met 4 leslokalen. Voor een basisschool rekenen we 3 parkeerplaatsen per leslokaal. Dit betekent dat de huidige behoefte van de locatie 12 parkeerplaatsen was. Deze werden opgevangen in het openbaar gebied, omdat er geen parkeervoorzieningen op eigen terrein waren. Het totaal van de nieuwe parkeerbehoefte kan hierdoor verminderd worden met 12 parkeerplaatsen.

4. Conclusie parkeren

Het is noodzakelijk om minimaal 10 of maximaal 12 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Op de tekening is het volgende aantal parkeerplaatsen aangewezen:
9x algemene parkeerplaatsen op eigen terrein
4x een carport of garage (*ons advies is om dit ook als parkeerplaats in te richten*)
4x eigen parkeerplekken bij 2 woningen.
Het plan voldoet hiermee aan de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân. Bij de omgevingsvergunning zal het voldoen aan deze eisen tevens een voorwaarde zijn voor verlening van de vergunning. Mocht bij het aanvragen van de omgevingsvergunning blijken dat de woningen qua oppervlakte (bvo) groter zijn, dan zullen er conform de parkeernormennota in de omgevingsvergunning nog extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden geëist.

Verkeersoverlast

Meerdere indieners hebben aangegeven dat er in de Vermaningweg sprake is van parkeeroverlast. Hoewel dit uiteraard vervelend is, hoeft een nieuw plan niet te zorgen dat bestaande parkeeroverlast wordt opgelost. Het plan zelf moet voldoen aan de geldende parkeernormen en kan daarmee op eigen terrein de extra parkeerbehoefte opvangen.

Overige opmerkingen

Op de overige opmerkingen over bouwactiviteiten, een nulmeting en planschade gaan wij nu niet verder in. Aangezien dit een onderdeel is wat bij de nog aan te vragen bouwvergunning aan bod komt, is hier enkel over te zeggen dat heiwerkzaamheden aan bod komen bij de omgevingsvergunning. Onderdeel van de bouwvergunning is onder andere een heiplan waarbij voldaan moet worden aan de wettelijke eisen. Privaatrechtelijk kan worden overeengekomen om een nulmeting uit te voeren. Voor zover ons bekend is de ontwikkelaar bereid dit te doen. Ook vanuit de gemeente wordt dit sterk aangeraden. Beide zaken staan echter los van deze bestemmingsplanprocedure.

Planschade

Na het eventueel onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Een planschade verzoek kan alleen betrekking hebben op waardedaling die voortvloeit door de maximale mogelijkheden die op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn te vergelijken met de maximale mogelijkheden van het vervallen bestemmingsplan. Planschade heeft dus geen betrekking op de eerder genoemde bouwschade, dit is een privaatrechtelijke kwestie.

Indieners 2, 3 & 5

Inhoud reactie

1. Door de hoogte van het gebouw maken de indieners zich zorgen over hun privacy. Er zijn tekeningen gedeeld en hierop is een open galerij aan de achterzijde te zien. Daardoor kunnen ze in de aangrenzende woningen in de tuin kijken. De derde bouwlaag maar liefst op 10 meter hoogte. Daardoor hebben ze uitzicht over alle aangrenzende tuinen, maar ook daar voorbij. Dat geldt voor de voorkant, maar ook voor de achterkant.
2. Er komen in totaal 18 woningen, dit wordt op zo een klein terrein het harstikke druk. Wij hebben dit huis destijds gekocht, omdat er op het plangebied de Welle een bestemmingsplan stond voor 5 vrijstaande woningen. Als het eerste bestemmingsplan was doorgegaan zouden wij onze privacy houden, door het nieuwe plan met dit collosale gebouw raken wij onze privacy kwijt.

Reactie gemeente

1. In het bouwplan wordt uitgegaan van balkons aan de voorzijde en een galerij en balkons aan de achterkant. Omdat er sprake is van drie bouwlagen zijn de balkons op ca 3 en 6 meter hoogte. De afstanden van het dichtstbijzijnde balkon zijn respectievelijk 12 meter (indien 5), 20 meter (indien 2) en 23 meter (indien 3). Er is hierdoor sprake van vermindering van de privacy ten opzichte van de huidige situatie waarin geen bebouwing aanwezig is. Maar er is geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy. De afstanden zijn acceptabel binnen de bebouwde kom van een kern (stedelijk gebied). Bovendien is het plan mede naar aanleiding van gesprekken met de omwonenden zodanig aangepast dat de bijgebouwen langs de perceelsgrenzen komen. De verwachte hoogte daarvan zal 3 meter zijn, waarmee er een extra buffer wordt gecreëerd tussen de percelen. De impact op de privacy in de tuinen is daarom ook aanvaardbaar. Voor vrijwel elke woning binnen de bebouwde kom geldt dat er op de verdieping in andermans tuin kan worden gekeken, daar is deze situatie wat dat betreft niet uniek in. De appartementen hebben ook balkons aan de voorzijde en een buitenruimte/binnentuin op de begane grond. De bewoners zullen dus waarschijnlijk niet altijd aanwezig zijn op de balkons aan de zuidzijde. Al met al zijn wij van mening dat de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
2. Het ontwerpbestemmingsplan aangepast en afgestemd op het door de ontwikkelaar aangepaste bouwplan; er wordt nu uitgegaan van 10 appartementen en 3 woningen. De gebouwen zijn kleiner geworden en het aantal woningen is verminderd. Hiermee verminderd ook de impact op de omgeving.
Er is overigens nooit een bestemmingsplan van 5 vrijstaande woningen uitgewerkt. Er is enkel een plan voorgelegd waarover ambtelijk positief was geadviseerd. Er zijn alleen rechten te ontleen aan bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn.

Conclusie

De ontwikkelaar is in gesprek gegaan met de omwonenden. Hierin hebben omwonenden ook bovengenoemde bezwaren aangegeven. De ontwikkelaar heeft hierop de plannen aangepast. Er is sprake van een verminderd aantal woningen; 10 in plaats van 12 appartementen en 3 geschakelde woningen in plaats van 6 appartementen. Hiermee kan grotendeels aan de bezwaren van de buurt worden tegemoetgekomen. Het bezwaar over aantasting privacy kunnen wij deels erkennen, er is immers in de bestaande situatie sprake van vrij uitzicht en er is geen bouwwerk en activiteit meer op het terrein. Het perceel heeft echter in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming waarin ook bijvoorbeeld een bouwplan mogelijk is ten behoeve van sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening waarbij balkons mogelijk zijn. In de nieuwe situatie zijn is het dichtstbijzijnde balkon geprojecteerd op circa 12 tot 23 meter van de percelen van indieners. Dit is acceptabel voor een situatie binnen de bebouwde kom van een kern en geeft geen aanleiding tot verdere aanpassing van het plan.