



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Koudum - De Welle
Raadsvergadering van	30 september 2021
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	14 september 2021
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G. Mahmoud

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Koudum - De Welle' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2020zuidBPdewelle-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Koudum - De Welle' vast te stellen.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 1 juli 2020 heeft uw raad beleidsmatige kaders vastgesteld voor het 'bestemmingsplan Koudum - De Welle, Wetterbies'. Dit bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling van 21 woningen op twee locaties mogelijk te maken. Tijdens het proces is op verzoek van de aanvrager afgesproken om het bestemmingsplan te splitsen in twee afzonderlijke bestemmingplannen voor de twee locaties. Het bestemmingsplan voor locatie Wetterbies is inmiddels afgerond en onherroepelijk.

Het bestemmingsplan 'Koudum - De Welle' heeft de voorontwerp- en ontwerpfase doorlopen. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan, zoals in het voorontwerp van het bestemmingsplan was weergegeven, is een aantal zaken veranderd en daarom anders opgenomen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Het is nu aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Doel:

Het vaststellen van het bestemmingsplan zodat er een planologische basis ligt om de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te kunnen realiseren.

Argumenten:

Locatie De Welle

In Koudum is veel vraag naar nieuwe woningbouwlocaties. De voormalige basisschool De Welle is in 2016 gesloten. De twee basisscholen in Koudum zijn samen in één nieuw gebouw getrokken. Het schoolgebouw kwam daarmee leeg te staan en is uiteindelijk gesloopt vanwege beperkte mogelijkheden tot herbestemming. Het plan bestond oorspronkelijk uit 18 woningen in totaal, 6 aan de Vermaningsweg en 12 aan de Onderweg. Beide woonblokken bestaan uit appartementen, onder- en bovenwoningen, maar hebben de uitstraling van geschakelde woningen. De woningen aan de Vermaningsweg zijn specifiek bedoeld voor senioren, de woningen aan de Onderweg zijn zowel voor starters als voor senioren. Het plan is gedurende het proces iets aangepast, daar wordt hieronder verder op ingegaan.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september 2020 tot en met 29 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er is een inspraakreactie gekomen van de provincie, deze is beantwoord in de reactienota en is met het recent vaststellen van nieuwe afspraken met betrekking tot woningcontingent ook opgelost.

Van omwonenden of andere burgers/partijen zijn 6 reacties ontvangen. Naar aanleiding van de reacties is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de buurt. De in de inspraakreacties gedane suggesties van de omwonenden zijn door de ontwikkelaar grotendeels ter harte genomen.

Aanpassingen naar aanleiding reacties voorontwerp

De bebouwing aan de Onderweg is nu qua bouwhoogte iets lager (nokhoogte van 12 naar 10,5 meter) en het gebouw loopt aan de zijkanten af naar een lagere bouwhoogte (gothoogte 6 en bouwhoogte 9 meter). Hierdoor is het aantal appartementen ook verminderd, van 12 naar 10. Aan de Vermaningsweg is gekozen voor geschakelde grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Het aantal woningen is hier van 6 naar 3 gegaan. Alle woningen blijven levensloopbestendig te gebruiken. Het totaal aantal wooneenheden is daarmee van 18 naar 13 gegaan.

Ook is de indeling van het terrein gewijzigd in overleg met de omwonenden. De bijgebouwen zijn nu geprojecteerd tegen de perceelsgrenzen met de burens, hierdoor ontstaat een buffer richting de aangrenzende percelen en wordt een binnenplaats gecreëerd waar de bewoners van de appartementen gebruik van kunnen maken.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2021 tot en met 8 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet laten vaststellen door de raad. Dit ligt niet voor de hand omdat uit de gedane onderzoeken niet is gebleken dat er belemmeringen zijn om het plan te realiseren. Tevens zijn er geen zienswijzen ingediend.

Risico's:

n.v.t.

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Financiële aspecten/gevolgen:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten. Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over planschade en de kosten van de procedure. In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Duurzaamheid:

De te realiseren woningen zullen aan de huidige duurzaamheidseisen die gelden voor nieuwbouwwoningen moeten voldoen.

Vervolgproces:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het besluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan tegen het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep tegen het volledige besluit is mogelijk door:

- Belanghebbenden;
- Niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- Niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

n.v.t.

Communicatie en afstemming:

Over het plan is overlegd met het dorpsbelang, tevens is er tijdens het voorontwerp een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding van het voorontwerp en de reacties daarop is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de omwonenden en is het plan in overleg met beide partijen op enkele punten aangepast.

Daarnaast is de wettelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Dit wil zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en er voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen.

Bijlage(n)**Meegezonden:**

- ontwerpbestemmingsplan Koudum - De Welle

Ter inzage:

- -

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Koudum - De Welle

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;

besluit de raad:

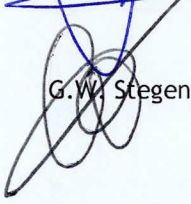
1. het bestemmingsplan 'Koudum - De Welle' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2020zuidBPdewelle-fast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Koudum - De Welle' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 30 september 2021



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.