

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Koudum - Wetterbies

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Koudum - Wetterbies" heeft met ingang van 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze:

1. In het kader van het vooroverleg is in het voorontwerp van het Bestemmingsplan Koudum-Epemastins/Morraplan aangegeven dat de betreffende locatie niet in het structuurplan is opgenomen voor eventuele woningbouw. Er zijn daarom andere locaties genoemd in de kern van Koudum zoals voormalig terrein van bouwbedrijf De Vries en het voormalig terrein van bedrijf Munniksma aan de Zwarteweg. Deze locaties zouden eerst uitgewerkt moeten worden alvorens naar nieuwe locaties zou moeten worden gekeken.
2. Deze laatst overgebleven groenstrook aan de Wetterbies biedt bij binnenkomst van het dorp een fraai open en ruimtelijk zicht op de eerste bebouwing met kerktoeren en molen van het dorp op de achtergrond. Als tegenover wonenden ervaart indiener regelmatig het plezier dat wandelaars, fietsers en passanten met boten van dit plantsoen hebben. Er wordt gerust, gepicknickt, gezwommen en door bootjesmensen aangemeerd om in het dorp inkopen te doen of te overnachten. Bij activiteiten op de ijsbaan wordt het plantsoen eveneens gebruikt als parkeerplaats, aangezien er geen verdere parkeermogelijkheid is dan op de toegangsweg naar het Morraplan. Onveilig en gevaarlijk. Indiener wijst erop dat door het bebouwen van dit plantsoen al dit fraais verloren gaat en dat hij daardoor als eigenaar/bewoner van de tegenover liggende woning ernstig gedupeerd wordt. Zijn uitzicht wordt teniet gedaan door de plannen.
3. Indiener wijst verder op de gang van zaken m.b.t. de aankoop van zijn perceel en de aankoop van het perceel van de huidige jachthaven.
4. Indiener wijst op een publicatie in de Bolswarder Courant van 31 december 2020 waarin staat dat de woningbehoefte vooral bestaat uit mensen die wachten op een volgende koopwoning, in scheiding liggen, zzp'ers met een tijdelijke baan of starters die op zichzelf willen gaan wonen. Dit is volgens indiener een andere doelgroep dan beoogd wordt met vrijstaande woningen die tevens een functieaanduiding 'recreatiewoning' hebben. Het zou gezien deze doelgroep meer voor de hand liggen om locaties De Vries en Munniksma te ontwikkelen.
5. Tot slot benoemt indiener dat het levensloopbestendige karakter van zijn woning ernstig wordt aangetast door de geplande ontwikkeling en verzoekt hij om de groen c.q. plantsoenbestemming te handhaven of er enkele passanten ligplaatsen te ontwikkelen. Tevens zouden er voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die ook ten behoeve van de ijsclub zouden kunnen worden gebruikt.

Reactie gemeente

Ad 1: Voor wat betreft het voormalig terrein van bouwbedrijf De Vries geldt dat hierop nog steeds een bedrijfsbestemming van kracht is die nog gebruikt wordt. Het terrein zou daarnaast bij een eventuele wijziging vanwege milieucriteria als geheel moeten worden ontwikkeld. Zolang het terrein in handen is van meerdere private eigenaren kan de gemeente daarin niets regelen.

Dat betekent echter niet dat er elders geen woningbouw plaats kan vinden. Voor wat betreft locatie Munniksma geldt dat daar woningbouw kan worden ontwikkeld, het tempo daarvan hangt echter af van de ontwikkelaar. Ook hier geldt dat gezien de grote vraag naar woningen het in deze tijd niet meer redelijk is om nog lange tijd te wachten op het ontwikkelen van de plannen.

Ad 2: Hoewel de gronden aan de Wetterbies tot op heden onbebouwd zijn gebleven, is er volgens de geldende bestemming 'Recreatie – Jachthaven' bebouwing mogelijk. Deze bebouwing zou een omvang van 100 vierkante meter mogen hebben met een hoogte van 4 meter. Dit is bij recht mogelijk. Hoewel dit tot op heden niet gerealiseerd is, betekent dit niet dat de gronden een formele status hebben als groenstrook, zoals bijvoorbeeld de naastgelegen groenstroken wel hebben. Die gronden hebben dan ook een specifieke groenbestemming. Rondom de bestaande aanlegplaatsen en de insteekhaven aan de andere zijde is sprake van een groenstrook. Deze ruimte zal ook beschikbaar blijven voor recreanten. De noordzijde van de gronden met de huidige bestemming 'Recreatie – Jachthaven' krijgen in het nieuwe plan eveneens een groenbestemming. Hiermee wordt gewaarborgd dat het gebied voldoende open blijft en een openbaar karakter houdt. Voor wat betreft de parkeerbehoefte van de ijsbaan geldt dat de strook grond daar ongetwijfeld in de praktijk voor gebruikt is, maar daar nooit voor bedoeld is. Wanneer er daadwerkelijk, overeenkomstig de huidige bestemming, een recreatiehaven was gerealiseerd was er ook geen parkeerruimte geweest voor gebruik van de ijsbaan. Uit recente jurisprudentie volgt bovendien dat nieuwe plannen bestaande verkeersproblemen niet hoeven op te lossen. Voor wat betreft de opmerkingen over het uitzicht moeten wij opmerken dat er in ons land geen algemeen recht bestaat op een vrij uitzicht. Zoals eerder aangeven zijn er op het perceel altijd bouwmogelijkheden geweest. Het vrije uitzicht is dan ook al nooit "gegarandeerd" geweest.

Ad 3: Genoemde zaken hebben geen relatie met de voorliggende procedure en de gemeente onthoudt zich dan ook van reactie hierop.

Ad 4: Het college heeft in 2019 het Afwegingskader Wonen vastgesteld. Aan de hand hiervan wordt een initiatief beoordeeld. Dit specifieke initiatief voldoet aan het Afwegingskader Wonen.

Bij het beoordeling van dit initiatief is ook rekening gehouden met verwachte ontwikkelingen op andere locaties in Koudum. Dit plan is mede in samenhang beoordeeld met het plan voor De Welle in Koudum. De genoemde andere locaties zijn stedenbouwkundig beter geschikt voor woningen in lagere prijsklassen die geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld starters. Tevens kan het realiseren van nieuwe koopwoningen in een hoger segment zorgen voor doorstroom op de woningmarkt waardoor lokaal nieuwe woningen vrijkomen in lagere prijsklassen.

Ad 5: Voor wat betreft de opmerking over de levensloopbestendigheid van de woning zijn wij van mening dat die voor uw woning feitelijk niet in geding is door het plan. Verder wordt in dit plan al een deel van de huidige bestemming 'Recreatie – Jachthaven' als groenbestemming opgenomen waarmee het openbare karakter van het water voldoende wordt gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.