

REACTIENOTA VOOROVERLEG

BESTEMMINGSPLAN STAVOREN, KOEPOORT



vastgesteld door B&W d.d.: @@@@
naam bestemmingsplan: SWF - Stavoren, Koepoort
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2023zuidBPstavkpvt-vont

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

1. INLEIDING

1.1 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Stavoren, Koepoort is bedoeld om te voorzien in een deel van de woningbehoefte in Stavoren. In het gebied kunnen 33 woningen worden ontwikkeld. Het gaat daarbij om verschillende woningtypen.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waarin het plangebied een agrarische bestemming heeft. Het is noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Procedure

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden naar verschillende instanties.

1.3 Inhoud nota

In het kader van het overleg ex. art. 3.1.1. Bro hebben vijf instanties een reactie gegeven. In deze reactienota zijn de overlegreacties 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 toegezonden aan de Gasunie, KPN, Liander, Provincie Fryslân, Vitens Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en FUMO.

Wij hebben een reactie ontvangen van de Gasunie, Liander, Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân. De reacties zijn hieronder zakelijk samengevat en beantwoord.

1. Reactie Gasunie

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding en de leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie van de Gasunie noodzaakt niet tot planaanpassing.

2. Reactie Liander/Qirion

Vanuit Liander zijn geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie van de Liander/Qirion noodzaakt niet tot planaanpassing.

3. Reactie Provincie Fryslân

De reactie van de provincie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- wonen

Het is niet duidelijk of dit plan is opgenomen in de woondeal/regionale afspraken. De volkshuisvestelijke onderbouwing op dit onderdeel ontbreekt. Gevraagd wordt om in de toelichting de betaalbaarheid/prijsklassen (<355.000) vast te leggen.

- stikstof

Gevraagd wordt de losse pdf's van de opgestelde AERIUS berekening aan de provincie toe te sturen.

- weidevogels

In de toelichting kan worden opgenomen dat het projectgebied in de omgeving van een weidevogelkansgebied ligt, maar dat vanwege de al aanwezige verstoringsbronnen dit niet leidt tot extra verstoring.

- Natuurinclusief bouwen

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor kunnen in het ontwerp maatregelen worden opgenomen die een positief ecologisch effect sorteren. Ter inspiratie wordt verwezen naar de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging. Gevraagd wordt om bij het ontwerp hier rekening mee te houden.

- Ontgronding

Opgemerkt wordt dat de aanleg van de waterpartij hoort tot een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Waarschijnlijk is de ontgronding in dit geval vrijgesteld van de vergunningplicht. Hiervoor zal aandacht moeten zijn in de toelichting. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Fumo.

- Waterrobuust bouwen

In elk ruimtelijk plan mag aandacht voor de bescherming tegen overstroming niet ontbreken. Bij waterrobuust bouwen gaat het vooral om een juiste aanleghoogte, zodat ook bij falen van de boezemkering schade wordt voorkomen. Algemeen advies is om aan de boezem een aanleghoogte van ca. 0.50m +NAP en waar niet aan de boezem > 0m +NAP aan te houden.

Reactie gemeente

In de Regionale woondeal 2022-2030 is in hoofdstuk 4 over de betaalbaarheid afgesproken dat per gemeente 2/3 van de nieuwbouwopgave moet bestaan uit betaalbare woningen. In de afspraken wordt onder betaalbaar verstaan:

- *sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;*
- *huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1.000,-- prijspeil 2022);*
- *koopwoningen tot € 355.000,-- (NHG grens 2022).*

In de Woningbouwprogrammering 2020-2030 die op 16 november 2021 opnieuw is vastgesteld, was fase 2 Woonwaterrijk Stavoren (nu Koepoort) nog niet opgenomen. Tegelijk met het collegebesluit van juni 2022 over het aangaan van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van plan Koepoort, heeft de gemeente maximaal 35 wooneenheden gereserveerd binnen de woningbouwprogrammering voor deze woningbouwontwikkeling.

De woondeal Regio Zuidwest Friesland 2022 - 2030 is 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 17.500 te realiseren woningen in provincie Fryslân. Gemeente Súdwest-Fryslân zet zich in voor de realisatie van 1.980 woningen voor 2030. 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.

Verder zijn in de gesloten anterieure overeenkomst nog scherpere afspraken gemaakt voor de prijsklasse van 12 woningen voor bepaalde doelgroepen (4 appartementen, 4 seniorenwoningen, 4 rijwoningen). In de toelichting zal bovenstaande worden opgenomen zodat duidelijk is dat met het plan aan de Regionale woondeal kan worden voldaan.

De pdf's van de AERIUSberekening zullen worden toegestuurd.

In de toelichting wordt verwerkt dat het project in de omgeving van het weidevogelkansgebied ligt, maar dat vanwege de al aanwezige verstoringsbronnen dit project niet zal leiden tot extra verstoring. Verder zal in de toelichting in paragraaf 3.3.3 Agenda duurzame ontwikkeling worden gewezen op het natuurinclusief bouwen, inclusief de 40 punten-checklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging en ook zal de regelgeving omtrent de ontgronding en de mogelijkheid van een ontheffing worden opgenomen.

In de waterparagraaf is opgenomen dat de aanleghoogte moet voldoen aan de waterkerende hoogte die het Wetterskip hiervoor eist (en hierover is -zie ook hierna- overleg met It Wetterskip gevoerd).

4. Reactie Wetterskip Fryslân

It Wetterskip vraagt aandacht voor de volgende punten:

- de digitale watertoets is in het vooroverleg wel besproken maar niet formeel ingediend;
- omdat het oppervlaktewaterpeil in het plangebied waarschijnlijk wel wijzigt, is een peilbesluit procedure nodig. It Wetterskip ziet dit graag vermeld in de toelichting.
- de tekst in de toelichting over kwaliteitsdoelen die in 2015 moeten worden bereikt is niet meer up to date, gevraagd wordt dit aan te passen.
- de tekst in de toelichting over het Waterbeheerplan 2016-2021 is niet meer actueel. It Wetterskip kent nu het waterbeheerprogramma 2022-2027 en gevraagd wordt dit aan te passen.
- It Wetterskip wil graag dat opvolgend aan het overleg een watervergunning en een peilbesluit worden aangevraagd om de wateraspecten te borgen.

Reactie gemeente

Uit navraag bij It Wetterskip blijkt dat indiening nu ook niet meer nodig is omdat de watertoets onderdeel uitmaakt van de waterparagraaf en inhoudelijk besproken is. In de toelichting zal worden vermeld dat in de overleggen over een wijziging van een peil is gesproken en dat voor een peilwijziging een peilbesluitprocedure zal worden doorlopen. De verouderde passages uit de waterparagraaf zijn vervangen. In de toelichting zal melding worden gemaakt van het aanvragen van een watervergunning en een peilwijziging zodat de wateraspecten voldoende zijn geborgd.

5. Reactie brandweer Fryslân

Om een weg bruikbaar te laten zijn voor de brandweer dient deze te voldoen aan de volgende kenmerken:

- een minimale breedte van 4,5 meter (bij twee richtingsverkeerweg);
- een minimale doorgangshoogte van 4,2 meter;
- bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton;
- een minimale bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht;
- een keerlus bij een doodlopende weg tenzij de minimale wegbreedte 5 meter is.

Verder vraagt de brandweer aandacht voor een opstelplaats binnen 40 meter van een woning.

De bluswatervoorziening is in de huidige situatie voldoende (500 liter water per minuut op niet meer dan 100 meter afstand van de opstelplaats).

Middels maatregelen de bereikbaarheid van hulpdiensten te borgen ingeval er (weg)werkzaamheden zijn aan de Stationsweg.

Reactie gemeente

De gemeente heeft voor de aanleg voor dit plan een programma van eisen aangeleverd. In dit programma van eisen zijn -mee vanwege de eigen vuilnisdienst- eisen aan de infrastructuur gesteld. Een aan te leggen weg zal een wegbreedte van minimaal 5 meter en een bochtstraal van 6 meter krijgen, er is voldoende vrije doorgangshoogte en de weg wordt zo gefundeerd dat ook het totaalgewicht geen probleem is en de vuilnisdienst en hulpdiensten van de weg gebruik kunnen maken.

Er is overal binnen 40 van een woning een opstelplaats voor de brandweer. Het programma van eisen bevat een eis voor de bluswatervoorziening en een voorschrift dat in overleg met de brandweercommandant hiervoor een brandkranenplan moet worden opgesteld. De opmerking over

de bereikbaarheid bij wegwerkzaamheden aan de Stationsweg valt buiten de reikwijdte van dit plan. Wel kunnen wij opmerken, dat bij ingrijpende wegwerkzaamheden altijd gekeken wordt naar vervangende verkeersroutes, dat hierover afstemming wordt gezocht en dat daarbij ook altijd gelet wordt op een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Het plan zal in overeenstemming met de opmerkingen van de brandweer worden aangelegd.