

Omgevingsdialoog Huurlingsedam 81(A)

Datum: 10 oktober 2023

Aantal aanwezig: 24

Namens initiatiefnemer waren aanwezig: 4 (Sanneke Berens & Andy van den Heuvel en Floor Berens & Roy Gerritzen) Aanwezigen van uit Pouderoyen Tonnaer: 2 (Leander van Berkel en Joris Philippen)

Opening

Floor Berens, één van de initiatiefnemers, opende de bijeenkomst. Bij de opening ging zij 30 jaar terug in de tijd, waarin ze op de locatie is opgegroeid en de omgeving heeft zien veranderen en aan heeft gegeven wat de plannen van de familie (initiatiefnemers) nu zijn.

De Presentatie

Het nut van een omgevingsdialoog

Na de opening door Floor Berens ging het woord aan Leander van Berkel van Pouderoyen Tonnaer. In het begin van de presentatie heeft Leander van Berkel het doel van de omgevingsdialoog benoemd. Hierbij werd uitgelegd dat een omgevingsdialoog dient als moment waarop ideeën en gegevens uitgewisseld worden. Leander heeft benadrukt dat een omgevingsdialoog niet dient als een inspraak- of zienswijzenmoment. Deze uitleg zorgde voor veel vragen in de zaal, waarna de processen omgevingsdialoog en bestemmingsplanprocedure verder zijn besproken.

Het planvoornemen

Vervolgens heeft Leander een impressie geven van hoofdpuzel van het plan zoals dat is ingediend bij de gemeente. Hierbij zijn de beoogde ontwikkelingen benoemd en is er stilgestaan bij de bouwvolumes, landschappelijk aspecten en parkeren op eigen terrein.

Wat betreft het parkeren op eigen terrein zijn ook de parkeernormen benoemd, waardoor het aantal parkeerplaatsen is bepaald. Naar aanleiding van het inrichtingsplan is een eerste vragenronde gestart.

De vragen & antwoorden zien hieronder weergegeven:

Een bewoonster van de wijk, maakt haar zorgen omtrent parkeren kenbaar en stelde de volgende vragen.

1. Vraag:

Kan er meer verteld worden over de procedure en kan er aangegeven worden wanneer het inspraak moment volgt?

Antwoord:

De uitleg over de procedure volgt later in de presentatie.

2. Vraag:

Hoe wordt het parkeren op de hoek vormgegeven?

Antwoord:

Het parkeren op de hoek van de Huurlingsedam en de Weefster heeft de volgende kenmerken:

- Een open structuur: Door het gecreëerde doorzicht ontstaat er meer overzicht aan de toegang van de Weefster.

- Parkeerplaatsen langs de weg: Deze parkeerplaatsen kunnen buiten bedrijfstijden ook door omwonenden gebruikt worden.
- De bestaande haag wordt verwijderd.
- De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk staan.
- De verkeersknip (plaatjes) op de Huurlingsedam blijft ongewijzigd.
- Parkeerplaatsen worden voldoende ruim, buiten de rijbaan ingericht.

3. Vraag

Komt er een haag langs de zuidelijke parkeerplaats?

Antwoord:

Er komt geen haag, maar een versterkte berm, verharding of andere inrichting. Mogelijk komt er een stukje laag groen of gras tussen de straat/ stoep en de eerste parkeerplaats. Op deze wijze wordt er niet teveel verharding aangebracht. Verder wordt er een ruimte tussen de verkeersbestemming gecreëerd, zonder dat het open karakter verloren gaat en zodat auto's ruim in en uit kunnen rijden.

4. Vraag

Hoe hoog worden de woningen?

Antwoord:

- Wanneer we aansluiten bij het omliggende bestemmingsplan zou dit betekenen dat een bouwhoogte van 12 meter mogelijk is. We zijn er ons van bewust dat dit niet gewenst is.
- Vooralsnog sluiten we aan bij de bebouwing de wijk en de wensen van de familie.
- We gaan uit van een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 5 meter.
- Ter visualisatie betekent dit een 1 tot 1,5 woonlaag met nok.

Één van de omwonenden uit zijn bezorgdheid over een mogelijk parkeerprobleem bij de praktijk.

- De betreffende burens en hun bezoekers parkeren vaak langs de openbare weg. Deels ook langs de haag en de inrit van de familie Berens.
- Door het verwijderen van de haag, het vervallen van de inrit en het aanleggen van de parkeerplaatsen bij de praktijk, zouden openbare parkeermogelijkheden komen te vervallen.
- Wanneer geparkeerd op de gebruikelijke plekken zouden de auto's in de toekomstige situatie immers de parkeerplaatsen van de praktijk blokkeren.
- Door het creëren van een extra oprit wordt parkeerruimte ontnomen. Deels ook door de draaicirkels.

5. Vraag:

Hoe kunnen bezoekersparkeerplaatsen van de burens opgelost worden?

Antwoord:

- Het is nu niet mogelijk een sluitend antwoord op te geven. De gemeente heeft in principe medewerking verleend aan het plan en de beoogde parkeerplaatsen. Bij de initiatiefnemers en Pouderoyen Tonnaer is niet bekend dat hier andere parkeerreserveringen gelden. Mede ook door het feit dat de bestaande inrit aan de Huurlingsedam altijd vrijgehouden moet worden.

- Een eventueel parkeerprobleem in de wijk is niet te verwijten aan het plan.
- We zullen het nog wel bespreken met de verkeersdeskundige van de gemeente.

Er werd door een bewoner aangegeven dat de gemeente bij de realisatie van het plan niet meegaand was met de aanleg van parkeerplaatsen langs de wegen. Waarom dan nu wel?

Één van de omwonenden vraagt aandacht voor de gevaarlijke hoek, waar de Weefster aansluit op de Wagenmaker.

- De Weefster zou een rustige weg zijn, waar door de praktijk nu meer autoverkeer zal komen.
- Op de stoep langs de Wagenmaker spelen veel kinderen met stepjes en fietsjes.
- Doordat kinderen hier de Weefster passeren zou er een gevaarlijke situatie kunnen ontstaan.
- De bewoonster gaf aan dat het fijn zou zijn wanneer het gevaar kenbaar gemaakt wordt in de straat.

6. Vraag

Kan het gevaar kenbaar gemaakt worden door bijvoorbeeld haaiantenden of verkeersborden?

Antwoord:

Er moet hierbij vermeld worden dat dit een oversteek aan de Weefster naast het huis aan de Wagenmaker 56 betreft. Deze verkeerssituatie ligt buiten het plangebied. Hier hebben de initiatiefnemer helaas geen invloed op. Vanuit initiatiefnemers kan een dergelijke maatregel dan ook niet worden genomen. Het verzoek zal worden kenbaar gemaakt bij de gemeente. Het wijzigen van de verkeerssituatie is geen taak van de initiatiefnemer in dit geval. Het is aan de gemeente om te zorgen voor een veilige verkeerssituatie.

Hierop reageerde een van de omwonenden dat de Huurlingsedam in principe autoluw zou worden. Nu volgt er alsnog bestemmingsverkeer en een toename door extra bewoners.

Reactie Leander:

- In principe is de praktijk er al en wordt het verkeer van en naar de praktijk iets verplaatst.
- Ook zijn er al de bestaande woning en aanleunwoning. Per saldo komen er twee gebouwen bij.
- Deze toename is er inderdaad maar is verkeerskundig zeer gering en aanvaardbaar. In de beleving van de de bewoners kan dit echter anders zijn.
- Verder is er ook voldoende ruimte op eigen terrein voor de parkeerplaatsen.

Het onderwerp dat volgde had betrekking op het genoemde gastenverblijf. Een aantal buurtbewoners geeft aan een uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie te verwachten.

7. Vraag:

Is er een beperking op de verblijfsduur op het gastenverblijf? Is er juridisch een beperking op?

Antwoord:

- Permanent gebruik is niet toegestaan.
- Woning is de hoofdfunctie, bedoeld voor 1 huishouden en een gastenverblijf – wat bij iedere woning is toegestaan -mag niet als tweede woning worden gebruikt.
- De duur is niet omschreven, maar permanente bewoning is niet toegestaan.

8. Vraag:

Is een aanleunwoning anders dan een gastenverblijf?

Antwoord:

- Bij een aanleunwoning moet er sprake zijn van een verband tussen de aanleunwoning, waarin bijvoorbeeld zorgbehoevende ouders wonen, en de woning, waarin de zorgverlenende familie woont. Bij een gastenverblijf is deze zorgrelatie er niet en kunnen gasten van de woningbewoners worden ontvangen voor tijdelijk verblijf.
- De woning is ooit als aanleunwoning aangevraagd, maar wordt in de toekomst gebruikt als gastenverblijf.

9. Vraag

Wordt er door de aanduiding gastenverblijf niet meer mogelijk gemaakt?

Antwoord:

Er wordt niet meer mogelijk gemaakt dan bestemd.

10. Vraag:

Waar komen de fietsenstallingen bij de nieuwe praktijk?

Antwoord:

Naast de twee parkeerplaatsen en het gebouw, op eigen terrein dus.

11. Vraag

Wordt de weg smaller langs de Huurlingsedam of Weefster?

Antwoord:

Nee, de weg valt buiten het bestemmingsplan en blijft ongewijzigd.

12. Vraag

Is er overwogen om de praktijk dichterbij het huidige huis te realiseren?

Antwoord:

In het huidige ontwerp is een weloverwogen keuze gemaakt voor de situering en de bouwhoogte.

- De keuze is gemaakt om de parkeerplaatsen mogelijk te maken op eigen terrein aan de straatzijde
- Verder is de keuze gemaakt om alle woningen een tuin te kunnen bieden en eist de gemeente dat de nieuwbouw aan de straat en straatgericht wordt gebouwd. Dat is stedenbouwkundig ook het meest logisch.

13. Vraag:

Is het plan verkeerskundig in orde?

Antwoord:

- De signalen vanuit de omwonenden met betrekking tot de verkeerssituatie zijn duidelijk.
- Het plan is verkeerskundig echter in orde.

- Ook is het plan passend in een stedelijke omgeving, binnen een bebouwde kom, met een maximum snelheid van 30km/u.

14. Vraag

Wat is de rol van de gemeente m.b.t. de omgevingsdialoog?

Antwoord:

- Het voeren van de omgevingsdialoog is een voorwaarde van de gemeente.
- De omgevingsdialoog wordt gehouden, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.
- De vormgeving van de omgevingsdialoog is echter niet vastgelegd. Soms volstaat een informatieve brief en een gesprek aan de deur met verslaglegging, soms ook een avond als deze.
- In dit geval heeft de familie ervoor gekozen, om de omwonenden te betrekken in een avondbijeenkomst, zodat men ook van elkaar de vragen en antwoorden kan vernemen.

15. Vraag

Wat is de rol van de nieuwe woning in het bestaande praktijkgebouw?

Antwoord:

- Floor antwoord: Door de situatie van de ouders is het onduidelijk, maar het is een burgerwoning waarvan de toekomstige bewoners nog niet bekend zijn.
- Roy (De partner van Floor) antwoord: Het KPI-beleid stuurt op seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Hier sluiten wij ons bij aan.
- Doel is wellicht om de woning op termijn te verhuren. Het gastenverblijf mag niet worden verhuurd.

16. Vraag

Wordt de bestaande praktijk gesloopt?

Antwoord:

De bebouwing blijft. Alleen de functie verandert en het gebouw wordt daarop aangepast.

Vanuit de aanwezigen komt het verzoek of de bezwaren tegen het plan van enkele omwonenden benoemd kunnen worden per huisnummer. Dit is daarom (op uitdrukkelijk verzoek van de betreffende bewoner) hierna zo opgenomen.

Huurlingsedam 95

- Willen graag geen extra verkeersbewegingen
- Ze wonen langs de Weefster tegenover een groene heg en zouden dit graag zo willen behouden.
- Nu komt er echter parkeergelegenheid en bedrijvigheid en dat is niet de wens van de bewoners

Huurlingsedam 22

- Buurman tegenover de toekomstige praktijk is er op tegen.
- Meneer geeft aan bezwaar te hebben tegen de parkeerplaatsen van de praktijk. Hem is in het verleden verteld dat er sprake is van een autoluwe zone waar geen extra parkeerruimte op eigen of openbaar terrein gerealiseerd kan worden. In principe is dit niet eerlijk.
- Bij de verbouw van de tuin van familie Berens draaiden auto's vanuit de tuin over het erf (verkeer en groen bestemming). De draaicirkel van de praktijk draait straks langs zijn erf.

- Bezoekersparkeren moest opgelost worden op de straat. Verder bezwaar is de zorg dat het groene karakter verdwijnt.

Wagenmaker 44

De buurvrouw van Wagenmaker 44, noordelijk van de te realiseren woning is bezorgd om de hoogte en vormgeving van de woning.

- Het bouwplan is nog niet duidelijk (met name bouwhoogte)
- De ligging wordt echter wel aangegeven door het bouwvlak.
- Liever geen huis achter betreffend woning maar elders op het perceel bij de bestaande woning.
- Het uitzicht zou erg belemmerd zijn.
- De bewoners vragen dan ook om de bouwhoogte van maximaal 9 meter vast te leggen.

Wagenmaker 42

Geven aan bezwaar te hebben tegen het plan.

- Privacy wordt belemmerd.
- Het uitzicht wordt ook belemmerd.
- Zorgen om schaduw.

De bewoners van de Wagenmaker 44 en 46 sluiten zich hier bij aan. Het bouwen van het huis heeft een enorme impact:

Antwoord Leander:

- De plaats van de nieuwe woning is zorgvuldig overwogen en past in het straatbeeld en voldoet aan de eis van gemeente (eerstelijns bebouwing).
- Privacy en schaduw zijn belangrijke aspecten. Het bestemmingsplan dient hier al voldoende rekening mee te houden. In het bestemmingsplan wordt dit punt dan ook meegenomen. Hier wordt bij de bouwvergunning op getoetst.
- Aan behoud van een ongewijzigd uitzicht kunnen wij helaas niets doen.

17. Vraag

Is er ook onderzocht op de woning op de zuidwestelijke hoek te zetten?

Antwoord Leander:

- Stedenbouwkundig is het realiseren van de woning op de zuidwestelijke hoek niet wenselijk. Dit zou de open tuinen structuur belemmeren.
- Indien de situering voldoende is afgestemd op de aspecten privacy, schaduw etc. voor omwonenden dan is de situering aanvaardbaar.

18. Vraag

Kunnen de posities niet aangepast worden?

Antwoord Leander:

Het verschuiven van de bouwvlakken is niet wenselijk. Hier is lang over nagedacht.

Vanuit Pouderoyen Tonnaer geeft Leander dan ook aan vanuit stedenbouw en een aanvaardbare inpassing duidelijk achter het plan te staan. Hij staat open voor de manier van denken en de belangen van de buurt, zoals privacy, schaduw, parkeren en veilig verkeer mee te nemen in het plan.

Om het geheel te verduidelijken is er naast de oude verbeelding ook de verbeelding van Huurlingsedam bij gepakt, waar het plangebied nog leeg is, maar waarin te zien is hoe de omliggende woningen en wegen zijn bestemd. Een vergelijkbare wijze van bestemmen, maar dan met lagere bouwhoogten, zal hier ook worden toegepast.

Mevrouw van Wagenmaker 44 geeft aan dat er nog geen sprake was van eigendom van de familie Berens in 2019. Mevrouw heeft ook aangegeven dat ze bewust voor haar stuk grond heeft gekozen, omdat er aan de achterkant veel vrije ruimte was. Toen zij het kochten was er niets bekend over de bouw van een woning. De burens hebben de woning gekocht in 2019. De familie Berens heeft de grondstrook echter pas in 2020 bijgekocht.

Noot verslaglegging: het is niet duidelijk wat met deze constatering wordt bedoeld.

19. Vraag

Is er recht op planschade omdat er volgens de bestemming geen woningen mogelijk zouden zijn?

Antwoord:

- Toen de burens de woning kochten was wonen volgens het bestemmingsplan nog niet mogelijk.
- Ook is er (toen en nu) een agrarisch bouwvlak aanwezig op het perceel. Dit zou betekenen dat agrarische bebouwing mogelijk zijn.
- Of er grond is voor planschade is nu niet bekend; daarvoor bestaat een procedure na vaststelling van het bestemmingsplan.

20. Vraag

Wat betekent de dubbelbestemming Archeologie?

Antwoord:

Er is sprake van een drempelwaarde bij het roeren van de grond. Als er dus een grotere oppervlakte wordt vergraven, dan is eerst archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek loopt nu nog en wordt t.z.t. opgenomen in het bestemmingsplan.

Na de vorige vraag was er tijd voor een pauze. Er was tijd om even uit te rusten onder het genot van een kopje koffie of thee. In de pauze hadden de aanwezigen bovendien de mogelijkheid om hun mailadres te noteren voor het ontvangen de het verslag en de powerpoint.

Vervolg

Na de pauze werd de presentatie opnieuw opgestart door Leander. Er volgt een uitleg over de opbouw van het bestemmingsplan en de milieuaspecten. De belangrijkste aandachtspunten waren, cultuurhistorie, water en nadere uitleg over de regels:

→ Cultuurhistorie:

Plan is het om de voortuinen uit te breiden en bomen te behouden om de historische structuur van de Huurlingsedam te versterken. Hiermee wijkt het karakter van de oude Huurlingsedam af van de omliggende nieuwbouwwijken.

→ Water

Infiltratie op eigen terrein.

→ Uitleg over de regels

Nog open punt is de archeologische dubbelbestemming. Deze is afhankelijk van de uitkomst van het

onderzoek. Mogelijk volgt er ook nog een verplichting m.b.t. water.

Hierna volgt de uitleg over de vervolgstappen en de procedure. Kernpunt is, dat de gemeente uiteindelijk bepaalt. Het bezwaarmoment begint bij de ter inzage legging (waarschijnlijk eind 2023).

Leander geeft hierbij de uitleg, dat het bezwaar gericht moet worden aan de gemeente. Na 6 weken beantwoordt de gemeente alle zienswijzen. En past mogelijk plannen aan. Hierna volgt een ter inzage legging van een vastgesteld plan. Vervolgens kan er in beroep gegaan worden. Uiteindelijk wordt het plan gepubliceerd, waarna de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd wordt. Ook hier is bezwaar mogelijk. Niet tegen het bestemmingsplan, maar tegen de bouwplannen (de bouw zelf).

21. Vraag

Op welke termijn wordt verwacht dat de bouwwerkzaamheden starten.

Antwoord:

In het najaar 2024 zal er op zijn vroegst een omgevingsvergunning bouwen zijn.

22. Vraag

Wat gaan de opmerkingen tijdens de omgevingsdialoog doen met het plan?

Antwoord:

- Leander geeft aan dat hij uit professie interpreteert en hij bij de verdere uitwerking rekening zal houden met de genoemde punten zoals privacy, schaduw, parkeren en verkeersveiligheid.
- De familie Berens zal na deze bijeenkomst ook bepalen hoe het plan er na de ontvangen opmerkingen uit komt te zien.

EINDE BIJEENKOMST

De aanwezigen die dat wensten, hebben een e-mailadres achtergelaten. Deze aanwezigen krijgen de powerpointpresentatie en dit verslag ter kennisgeving toegestuurd en ook de gemeente krijgt dit verslag, dat later aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd, zodat de gemeente kennis heeft van wat er is besproken.