

Reactie- en antwoordnota zienswijzen omgevingsvergunning 'Mantgum - Bouw 9 appartementen Seerp van Galemawei'

De aanvraag omgevingsvergunning 'Mantgum - Bouw 9 appartementen Seerp van Galemawei' heeft vanaf 3 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan drie positieve zienswijzen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze en reactie samengevat en volgt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1 & 2

A. Reclamanten geven aan dat het plan voor het realiseren 9 appartementen niet in lijn is met de dorpsvisie van Mantgum. In deze dorpsvisie staat dat er gezorgd moet worden voor voldoende geschikte woningen in zowel koop- als huurwoning voor met name jongeren, starters en senioren. Volgens reclamanten zijn de 9 appartementen ontbetaalbaar voor deze doelgroep, waardoor potentiële kopers van elders uit het land komen.

Reactie:

Wij zijn van mening dat met dit bouwplan invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten in de Dorpsvisie Mantgum 2015-2020, te weten:

- zorgen voor voldoende geschikte woningen in zowel koop- als huurwoningen voor met name jongeren, starters en senioren;
- woningbouw door middel van inbreiding.

Met dit bouwplan worden woningen toegevoegd op een inbreidingslocatie in een segment waar op dit moment te weinig aanbod in is in Mantgum. In totaal worden 9 appartementen gerealiseerd, waarvan 4 huurappartementen en 5 koopappartementen. De appartementen variëren in grootte van circa 67 m² bvo tot circa 120 m² bvo en hebben 1 of 2 slaapkamers. Omdat de gebouwen voorzien zijn van een lift, zijn de appartementen levensloopbestendig. Deze woontypologieën zijn daarmee zeer geschikt voor senioren, starters en jongeren. Wij zijn dan ook van mening dat het bouwplan in overeenstemming is met de dorpsvisie van Mantgum.

B. Volgens reclamanten vindt er geen doorstroming plaats binnen het dorp als potentiële kopers van elders/buiten Friesland komen. Hierbij wordt vermeld dat er van de 10 koopwoningen in Mantgum er 7 koopwoningen zijn gekocht door mensen afkomstig buiten Mantgum. Daarnaast geven zij aan dat dit voornamelijk kopers zijn van 65 jaar of ouder.

Reactie:

Vanuit het dorp is er vraag naar geschikte huur- en koopwoningen voor met name jongeren, starters en senioren. Met dit bouwplan wordt hier invulling aangegeven. De verwachting is dan ook dat dit zal leiden tot doorstroming. Wij hebben echter geen invloed op de marktwerking.

C. Reclamanten geven aan dat door de bouw van 9 appartementen de parkeerdruk toeneemt en dat daarmee de veiligheid voor verkeer, met name fietsers en wandelaars afneemt. Reclamanten vragen zich daarnaast af of er wel voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ook wordt aangegeven dat de huidige parkeerplaats intensief wordt gebruikt door cliënten van de fysio aan de Seerp van Galemawei. Omdat de bestaande parkeervoorziening verdwijnt, vraagt de reclamant zich af waar zij straks moeten parkeren. Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe om wordt gegaan met campers van potentiële kopers.

Reactie:

Aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014' wordt de parkeersituatie berekend. Het plangebied is in deze nota gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Op grond van de daarbij behorende parkeernormen zijn voor de 9 appartementen 13,2 parkeerplaatsen benodigd. Het plan voorziet in de aanleg van in totaal 19 nieuwe parkeerplaatsen. Dit betekent een overschot van 6

parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernorm uit de 'Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014'. Er is sprake van een goede parkeersituatie.

Wij zien in de zienswijze van reclant geen aanleiding voor de conclusie dat door deze ontwikkeling de veiligheid van het verkeer afneemt. Wij delen die mening niet.

Hoewel het huidige parkeerterrein verdwijnt, zullen er 19 parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van deze ontwikkeling. Op basis van de eerder genoemde parkeernorm is er een overschot van 6 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen openbare parkeerplaatsen. Hiermee blijft er voldoende parkeerruimte beschikbaar voor bezoekers.

In de Algemene Plaatselijke Verordening Leeuwarden staan regels opgenomen voor het parkeren van kampeermiddelen (onder andere campers). Zowel in de nieuwe als de oude situatie blijven hiervoor dezelfde regels gelden.

D. Reclamanten vragen zich af waarom slechts één bouwbedrijf het parkeerterrein mag aanbesteden en bouwen.

Reactie:

De gesprekken over de realisatie van woningbouw op het parkeerterrein aan de Seerp van Galemawei te Mantgum vonden al plaats onder de voormalige gemeente Littenseradiel. Na de gemeentelijke herindeling zijn de gesprekken tussen architect en bouwer/ontwikkelaar overgenomen door de gemeente Leeuwarden. In het kader van het 'Didam' arrest heeft de gemeente Leeuwarden een lijst gepubliceerd van onroerende zaken waarbij de gemeente een koopovereenkomst is aangegaan of voornemens is deze aan te gaan. Het parkeerterrein aan de Seerp van Galemawei te Mantgum stond ook op deze lijst. Iedere serieuze gegadigde kon hiermee aanspraak maken op het parkeerterrein. Naar aanleiding van deze publicatie hebben zich geen andere gegadigden gemeld. Het klopt dus niet dat slechts één bouwbedrijf het parkeerterrein mag aanbesteden en bouwen.

E. Reclamanten vragen zich af waarom slecht één architectenbureau een ontwerp heeft gemaakt voor de bouw van 9 appartementen.

Reactie:

Het staat een projectontwikkelaar vrij om een architectenbureau naar keuze in te schakelen.

F. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning (en wellicht ook die van vele andere woningen in de omgeving) zal verminderen door de bouw van 9 appartementen.

Reactie:

Na het onherroepelijk worden van de vergunning met bijbehorende planologische wijziging kan reclamant een verzoek tot het vergoeden van planschade indienen. Dat betreft een afzonderlijke procedure die los staat van de vergunningsprocedure.

Zienswijze 3

A. De indiener juicht de nieuwbouw op het parkeerterrein aan de Seerp van Galemawei in Mantgum toe.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie.

B. De indiener heeft ideeën voor de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Swannedrift. De indiener stelt voor om diagonale parkeerplaatsen te realiseren. Op deze manier wordt het in- en uitsteken van vergemakkelijkt. Daarnaast stelt de indiener voor om de bestaande parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plantsoen uit te breiden met vijf extra parkeerplaatsen, omdat parkeergelegenheid van het grote parkeerterrein komt te vervallen. Het verzoek is om deze

parkeerplaatsen ook diagonaal aan te leggen. De indiener stelt voor om eenrichtingsweg rondom het plantsoen in te stellen. Daarnaast stelt de indiener voor om de weg te verruimen aan de oostzijde van het plantsoen, zodat de vuilniswagen hier de bocht beter kan maken.

Reactie:

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen is dan ook niet nodig. De bestaande parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassingen aan de weg aan de oostzijde van het plantsoen en het voorstel om een eenrichtingsweg in te stellen.

Het voorstel om de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plantsoen diagonaal aan te leggen is een uitvoeringskwestie. Dit heeft geen planologische gevolgen. In de definitieve uitwerking van de inrichting wordt dit meegenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het voorstel van de indiener.

Zienswijze 4

A. De indiener vindt de locatie van het plan een logische. De indiener geeft aan dat de gemeentelijke woningbouwopgave groot is en dat de gemeente Leeuwarden in dat kader (onder voorwaarden) ruimte wil bieden voor woningbouw in dorpen zoals Mantgum. Er is sprake van een kleinschalig initiatief, met een beperkt aantal woningen, goed ingepast binnen bestaande bouw van Mantgum. Er vindt 'verdichting' plaats waarbij het ontwerp passend is bij de bestaande historische kern.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie op het plan.

B. De indiener geeft aan dat de gemeente Leeuwarden in februari 2021 een enquête heeft uitgezet in Mantgum. 180 mensen hebben hierop gereageerd. Hierbij is de vraag naar appartementen als één van de behoeftes genoemd.

Reactie:

Wij zijn net als u van mening dat met dit bouwplan invulling wordt gegeven aan de woonbehoefte in Mantgum.

C. De indiener geeft aan dat de Wilhelminaboom wordt verweven in de plannen. Hiermee krijgt het plan ook betekenis voor alle Mantgumers. Deze boom kent een lange geschiedenis en blijft voor Mantgum behouden.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie. Het behoud van de Wilhelminaboom is onderdeel van het plan.

D. De indiener geeft aan dat het plan een meerwaarde heeft voor Mantgum. De indiener geeft aan dat de lokale woningmarkt 'op slot' zit voor diverse doelgroepen. Naast het nog te ontwikkelen CPO plan aan de zuidzijde van het dorp, komt door dit plan de zo gewenste woning roulatie nog meer op gang. Wat resulteert in het behoud van voorzieningen en het op peil houden/groei van het inwoneraantal. De indiener geeft aan dat het plan dan ook een echte 'Boppeslach' is voor Mantgum.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie.

Zienswijze 5

A. De indiener geeft aan positief te zijn over dit prachtige initiatief van Bouwbedrijf Klaversma. Er is al jaren vraag naar dit soort appartementen. Bovendien sluit het plan aan op de woon-enquête van de gemeente Leeuwarden en de dorpsvisie van Mantgum. De indiener geeft aan dat

het draagvlak onder de bewoners groot is voor de bouw van dit plan. Voor het plein zijn in het verleden al verschillende plannen gemaakt, maar helaas nooit tot uitvoering gekomen. Het zou voor Mantgum en omgeving een grote aanwinst zijn, als dit plan doorgang zou vinden. Het zal bovendien de woning doorstroom in Mantgum en omgeving stimuleren. De indiener geeft daarnaast aan dat er al jaren plannen zijn voor bebouwing op het voormalig gemeenteplein en geeft aan te prijzen dat Klaversma uiteindelijk het initiatief hiervoor genomen heeft.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie op het plan.

B. De indiener vraagt daarnaast om verdere bouwontwikkeling, zowel inbreiding als uitbreiding in Mantgum te faciliteren en te ontwikkelen. Mantgum heeft voor de regio een belangrijke kernfunctie.

Reactie:

De verdere bouwontwikkelingen vallen buiten het bestek van deze aanvraag.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden.