

Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan/omgevingsvergunning 'Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1 te Coevorden'



Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijzen	3
2	Behandeling zienswijze	4
3	Conclusie.....	9

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan 'Stationsstraat 16-18 en Paul Krügerstraat 1, Coevorden' heeft met ingang van 21 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één schriftelijke zienswijze ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Nabij het treinstation van Coevorden staat aan de Stationsstraat 16 een leegstaand gebouw. Daarnaast ligt een braakliggend terrein aan de Stationsstraat 18. Achter deze percelen - aan de Paul Krugerstraat 1 - staat een woning. Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bestaande bebouwing te slopen en het plangebied te ontwikkelen in de vorm van woningbouw. Er zullen 15 appartementen komen en 6 eengezinswoningen. De appartementen zullen geschikt zijn voor de goedkope sector en de grondgebonden woningen voor de middeldure sector.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft het kenmerk:

- 7895-2024 en is binnengekomen op 30 januari 2024

Rekening houdend met postverzending en postverwerking is de zienswijze tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk conform art. 3:16 jo. 6:9 Awb.

2 Behandeling zienswijze

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting zienswijze Reclamant

- 1.1 Reclamant is het niet geheel oneens met het ontwerp en hij erkent de noodzaak om in de gemeente woningen te bouwen, maar hij is wel van oordeel dat in het huidige ontwerp te weinig rekening is gehouden met zijn belangen.
- 1.2 Reclamant is eigenaar van het perceel Coevorden, kadastraal bekend gemeente Coevorden. De afstand tussen het perceel van cliënt en het plangebied van het ontwerp bedraagt slechts 6 meter.
- 1.3 De woning van reclamant is de enige woning recht tegenover het plangebied. De uitrit van de toekomstige nieuwbouw bevindt zich eveneens recht tegenover de woning van cliënt. In de straat zijn meerdere woningen gelegen, maar deze bevinden zich op een (veel) grotere afstand van het plangebied. De overige omwonenden zullen dus ook minder negatieve effecten ervaren van het ontwerp en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingen.

1.4 **Algehele uitstraling en omvang van de nieuwbouw**

Het plangebied is gelegen in het culturele centrum van de gemeente Coevorden. Het culturele centrum kenmerkt zich door laagbouw en woningen met een maximum van twee woonlagen. Dit wordt bevestigd in het Beeldkwaliteitsplan Historische kern Coevorden (hierna: het Beeldkwaliteitsplan):

Bouwhoogte en verschijningsvorm "Voor de bebouwingshoogte geldt in algemene zin een maximale hoogte van 2 lagen, eventueel met een kap. Het hoofdvolume is ten minste 1 laag met een kap. Op sommige plaatsen die daar ruimtelijk aanleiding toe geven, bijvoorbeeld bij een verbreding van de openbare ruimte, is een accent mogelijk van 3 tot plaatselijk 5 lagen, eventueel met een kap."

De toekomstige situatie(schets) is niet in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan. Uit hoofdstuk 2.2 van het ontwerp volgt dat de nieuwbouw bestaat uit twee bouwblokken: één bouwblok voor vijftien appartementen en één bouwblok voor zes eengezinswoningen. De appartementen worden verdeeld over drie woonlagen. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat sommige plaatsen ruimtelijk gezien aanleiding geven tot een accent met meerdere woonlagen.

Klaarblijkelijk heeft de gemeenteraad aanleiding gezien om in het ontwerp af te wijken van het Beeldkwaliteitsplan door een appartementencomplex van drie lagen toe te staan. De maximale bouwhoogte van de eengezinswoningen is voorts ook elf meter, hetgeen overeenkomt met de hoogte van de appartementen. De algehele bebouwing wordt dus hoger dan het uitgangspunt zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

Cliënt is van oordeel dat de (te) hoge nieuwbouw niet past binnen de uitstraling van het culturele centrum van Coevorden. Op dit moment is in ieder geval onvoldoende gemotiveerd waarom de gemeenteraad een afwijking van het Beeldkwaliteitsplan toestaat.

1.5 **Vermindering goed woon- en leefklimaat**

Bovendien vreest cliënt door de hoge bebouwing voor een inbreuk op zijn privacy en een vermindering van zonlicht. Een directe inkijk in een woning doet afbreuk aan de privacy van de eigenaar van die woning. Reclamant vreest dat de toekomstige bewoners een directe inkijk hebben op zijn benedenverdieping en op zijn bovenverdieping. Het gevolg hiervan is dat cliënt zich continu bekeken voelt en dit heeft een aantasting van zijn privacy tot gevolg. De gemeenteraad heeft tot op heden geen rekening gehouden met dit belang van cliënt. Bij het ontwerp is hier ook te weinig onderzoek naar gedaan. De inbreuk op privacy en de vermindering van zonlicht kunnen grotendeels worden verholpen door een lagere bouwhoogte.

1.6 **Toename verkeersbewegingen**

De Paul Krugerstraat is op dit moment al een relatief drukke straat doordat in de straat een basisschool is gelegen. Op bepaalde piekmomenten, met name de begin- en eindtijd van de school, is het een complete chaos in de straat met auto's.

In hoofdstuk 4.4 van het ontwerp staat echter dat een behoorlijke afname van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht, aangezien de huidige discotheekfunctie een aanzienlijke verkeersaan trekking heeft en deze functie zal vervallen. Hierdoor acht de gemeenteraad een verkeersonderzoek niet noodzakelijk.

Deze redenering kan cliënt echter om twee redenen niet volgen. Ten eerste valt niet in te zien hoe een discotheekfunctie, welke enkel in het weekend (eigenlijk zelfs enkel op zaterdagavond) actief is, automatisch zorgt voor een vermindering van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van woningen. Juist bij woningen worden vaker en meer verkeersbewegingen verwacht dan bij een discotheek. Het ligt in de lijn der verwachting dat de drukte in de straat door de nieuwbouw juist zal toenemen. De gemeenteraad heeft ten onrechte geen verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

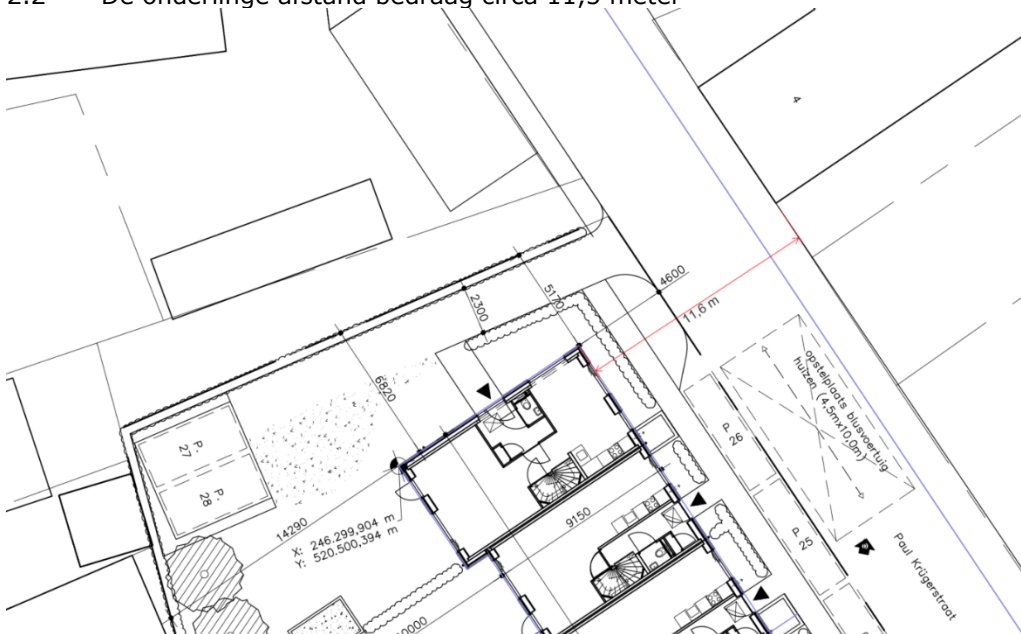
Ook heeft de gemeenteraad nagelaten onderzoek te verrichten naar de verkeersveiligheid van de straat met het oog op de nabijgelegen school. De toename in het aantal verkeersbewegingen in de straat kan van invloed zijn op de veiligheid van de kinderen in de straat. Dit is ten onrechte niet onderzocht.

1.7 **Inrit nieuwbouw**

De inrit van het plangebied is gelegen tegenover de woning van cliënt. Dit betekent dat de lampen van de auto's van de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw fel in de woning van cliënt zullen schijnen. Dit is onwenselijk nu er voldoende alternatieven bestaan voor een andere locatie van de uitrit. Waarom is voor de uitrit gekozen voor deze locatie, terwijl op andere locaties minder overlast ervaren zal worden? Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de overlast op deze locatie en naar alternatieve locaties. De keuze voor deze locatie is ook in het geheel niet gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie Reclamant 2

- 2.1 Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt. Hierbij is onder andere door middel van de situering van het bouwvlak, het gebruik, en de afmetingen en typologie van de woningen rekening gehouden met de omliggende bebouwing en functies. De initiatiefnemer heeft tevens een zonnestudie laten uitvoeren waaruit blijkt dat het schaduweffect op omliggende percelen beperkt is. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- 2.2 De onderlinge afstand bedraagt circa 11,5 meter



- 2.3 De uitrit bevindt zich ten zuiden van de 6 woningen. De uitrit tegenover het perceel van de reclamant betreft de uitrit van één woning en niet van het gehele plan.
- 2.4 In het beeldkwaliteitsplan 'historische kern Coevorden' is de binnenstad opgedeeld in verschillende deelgebieden. Voor wat betreft de appartementen aan de Stationsstraat liggen deze in het deelgebied 'rode buitenring'. In dit gebied wordt een 'kleinstedelijke bebouwing als entree voor de stad, minimaal 2 lagen met kap' beoogt. Verderop wordt specifiek voor de Stationsstraat vermeldt dat de bebouwing overwegend uit 3 lagen met een kap bestaat. In de beoogde invulling is sprake van 3 bouwlagen met een platte afdekking. Op dit aspect voldoet het plan formeel dus niet aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan tenzij men kan spreken van een zogenaamd *accentgebouw*, zie *). Bij het hoofdstuk 'werkwijze supervisor' staat echter het volgende: 'De stedenbouwkundig Supervisor kan bij goede motivatie instemmen met afwijkingen van het Beeldkwaliteitsplan, mits de Welstandscommissie daarmee akkoord gaat'. De supervisor van dit gebied Dhr. Khandekar is tot het besluit gekomen dat plat afgedekte daken passend zijn in deze context en de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied en hij opteerde zelfs voor minimaal één extra laag om maat en schaal af te stemmen op toekomstige ontwikkelingen aan de overzijde. Deze ontwikkelingen zijn in concept uitgewerkt in het *Wensbeeld voor toekomst Holwert-Midden Coevorden: van industriegebied naar stedelijk gebied*.

Het plan vormt een nieuwe verbindende schakel in de straatwand waardoor deze ontwikkeling gezien kan worden als een *accentgebouw* die de samenhang met de toekomstige ontwikkelingen aan de overzijde kan versterken door zijn positie en omvang. De afwijkende kapvorm is hier dus legitiem en conform het beeldkwaliteitsplan Historische Kern Coevorden".

* Een uitzondering zijn de *accentgebouwen* bij de belangrijke openbare ruimtes. Deze gebouwen kunnen een afwijkende dakvorm krijgen, aandacht is dan wel vereist voor de dakrand/gevelbeëindiging met bijvoorbeeld een luifel of een moderne kroonlijst. (zie blz.83 Beeldkwaliteitsplan).

Op 6 oktober 2023 heeft de welstands-/monumentencommissie hierop een akkoord gegeven op het realiseren van de appartementen aan de Stationsstraat met platte daken in plaats van een kap. De

commissie merkt hierbij op dat platte daken voorstelbaar zijn vanwege de aangrenzende platte bebouwing. Tevens vormt de sterke geleiding van het plan middels de insnoering van buitenruimtes, luifels en expressieve kaders met verticale geleiding een passende uitwerking in deze context die het ontbreken van een kap als het ware compenseert. Met het akkoord van de supervisor en de welstands-/monumentencommissie wordt voldaan aan de vereisten van het beeldkwaliteitsplan. De woningen aan de Paul Krugerstraat zijn gelegen in het deelgebied 'historische kern'. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte 'kan variëren van 1 laag met een kap tot 2 lagen met een kap'. In de beoogde ontwikkeling in sprake van 2 bouwlagen met een kap, hiermee wordt voor dit onderdeel voldaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

- 2.5 Blijkens de uitspraak van de RvS op 16 maart 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:761) wordt inkijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied door de RvS onvermijdelijk geacht.

Bovendien geldt op basis van onderdeel 'Bestemmingsplan Kernen' in het Omgevingsplan gemeente Coevorden dat ter hoogte van de woonbestemming die zich bevindt tegenover de woning van cliënt al gebouwd mag worden, waarbij de bouwhoogte van de woning maximaal 9 meter mag bedragen. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan bedraagt de bouwhoogte maximaal 11 meter. De geringe toename in maximale bouwhoogte van 2 meter heeft onzes inziens geen significante impact op inbreuk op privacy en vermindering van zonlicht.

Tot slot kan de cliënt na de vaststelling van het bestemmingsplan aanspraak doen op planschade als bedoeld in de Wro.

- 2.6 In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van een theoretische maximale invulling van de planologische mogelijkheden die op basis van het onderdeel 'Bestemmingsplan Kernen' in het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Coevorden' nog steeds gerealiseerd kan worden. De bijbehorende verkeersgeneratie is berekend met behulp van CROW publicatie 381 waarin kengetallen zijn opgenomen die gebruikt kunnen worden bij ruimtelijke plannen.

Bestaande situatie bestemmingsplan

Naast de discotheekfunctie is nog niet meegewogen dat in het bestaande planologische regime tevens sprake van een bedrijfsfunctie aan de Stationsstraat 16 en een woonfunctie aan de Paul Krugerstraat. Op basis van deze publicatie kan het volgende worden bepaald:

- Voor een discotheek met een bvo van 867 m² worden uitgegaan van 125 verkeersbewegingen per etmaal.
- Voor de bedrijfsfunctie geldt op basis van een bvo van 646 m² een maximale verkeersgeneratie van 49 verkeersbewegingen per etmaal.
- De woning, tenslotte, genereert 8,4 verkeersbewegingen per etmaal uitgaande van een vrijstaande woning.

Tezamen leiden deze tot een verkeersgeneratie van 183 verkeersbewegingen bij een theoretische maximale invulling van het plangebied. Indien wordt uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie (geen actieve functie discotheek en bedrijfsfunctie) zullen de verkeersbewegingen beperkt toenemen, zoals hieronder wordt toegelicht.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden er 15 appartementen en 6 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" gebruikt. Het segment 'koop-appartementen-duur' genereert meer verkeersbewegingen dan de segmenten 'koop-appartementen-midden/goedkoop'. Gehanteerd wordt nu 'koop-appartement-duur', omdat hiervoor de verkeersgeneratie het hoogst is. Voor de zes grondgebonden woningen dient te worden uitgegaan van het segment 'koop-tussen- en hoekwoningen'.

- De maximale verkeersgeneratie van een duur koopappartement bedraagt 7,3 verkeersbewegingen per etmaal. Voor 15 appartementen komt dit neer op 109,5 verkeersbewegingen per etmaal.
- Ten aanzien van een tussen- en hoekwoning bedraagt de maximale verkeersgeneratie eveneens 7,3 verkeersbewegingen per etmaal. Voor 6 woningen komt dit neer op $6 \times 7,3 = 43,8$ verkeersbewegingen per etmaal.
- In totaal bedraagt de maximale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie (worst-case) $109,5 + 43,8 = 153,3$ verkeersbewegingen per etmaal.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de Paul Krugerstraat een éénrichtingsstraat is. Dat betekent dat het verkeer dus in één richting rijdt. Het aantal van (maximaal) 154 verkeersbewegingen mag daarom door twee worden gedeeld, dat komt rekenkundig neer op 77 voertuigen door de straat extra ten opzichte van de huidige situatie. Een dergelijke toename van verkeersbewegingen is acceptabel. Gelet op de locatie ten opzichte van het centrum mag veel wandel- en fietsgebruik richting de voorzieningen verwacht worden. Bij de berekening van de (maximale) verkeersgeneratie hebben we geen reductie toegepast.

- 2.7 Zie hiervoor onze reactie bij 2.3. De uitrit van het binnenterrein is gelegen aan de zuidkant van het plangebied. De uitrit tegenover het perceel van de reclamant betreft de uitrit van één woning en niet van het gehele plan.

3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.