



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 25 mei 2016
Commissievergadering	: 11 mei 2016
Agendapunt	: 5
Nummer	: 2016/029
Datum voorstel	: 19 april 2016
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Langweer - Appartementen Stevenshoek / Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer)
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194011536

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek vaststellen.
2. Het bestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLWR15APPSTEVHK-VA1 gewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. De Reactienota Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) - vaststellen.
5. Het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) vaststellen en onderdeel uit laten maken van de Welstandsnota (wijziging welstandsnota).

Inleiding

Met ingang van 21 augustus 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek ter inzage gelegen. Ook heeft de ontwerp-omgevingsvergunning voor het complex gedurende die periode ter inzage gelegen. Over deze ontwerpen kon gedurende zes weken een zienswijze worden ingediend. Over beide ontwerpen is een zienswijze ingediend door mevrouw mr. T. Hoen van Advocatenkantoor Hoen namens de Stichting Hart voor Langweer. Het is nu aan u een besluit te nemen over de ingediende zienswijze en over het vaststellen van het bestemmingsplan. Als u in overeenstemming met dit voorstel besluit, zullen wij de omgevingsvergunning voor het plan verlenen.

Met ingang van 29 januari 2016 heeft het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) vier weken ter inzage gelegen. Hierover kon een inspraakreactie worden ingediend. Wij hebben één inspraakreactie ontvangen, opnieuw van de Stichting Hart voor Langweer. Het is nu aan u een besluit te nemen over deze reactie en over het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan en het wijzigen van de welstandsnota.

Beoogd resultaat

Het invullen van een verpauperde plek in de kom van Langweer met nieuwbouw.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien. Wij verwijzen wat dit betreft naar Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek.

2. De herinvulling van Stevenshoek 23 te Langweer is in overeenstemming met uw wens.

Het bestemmingsplan maakt een herinvulling van de locatie Stevenshoek 23 te Langweer mogelijk. Met het oog op het plan voor herinvulling hebt u op 23 september 2014 al ingestemd met de hoofdlijnen van het bouwplan voor het appartementencomplex aan de Stevenshoek. Ook hebt u toen besloten de coördinatieprocedure ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op het project van toepassing te verklaren. Op grond van dat besluit hebben we de kennisgeving en ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw gelijktijdig gedaan. Het bestemmingsplan beoogt onder andere de bouw mogelijk te maken van een gebouw met daarin maximaal 18 appartementen. Een aantal appartementen mag ook recreatief gebruikt worden. Verder beoogt het plan in de eerste bouwlaag, gericht op de Stevenshoek, horeca mogelijk te maken. Aan de westzijde zijn 8 garages en 12 carports geprojecteerd. In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt een kleine haven aangelegd.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar over het verhaal van kosten.

4. De inspraakreactie vormt geen aanleiding om van het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan af te zien.
Wij verwijzen wat dit betreft naar de Reactienota Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen.

5. Het Beeldkwaliteitsplan biedt een goed kader voor de welstandstoets.

Hûs en Hiem heeft het plan hier aan getoetst.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet.
Raadsbesluit van 23 september 2014

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten met het oog op het verplichte kostenverhaal.

Communicatie

Als u het bestemmingsplan vaststelt, kunnen wij de omgevingsvergunning voor de bouw verlenen. Wij doen vervolgens van beide besluiten gelijktijdig kennisgeving in het Gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website. We publiceren het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze krijgt per brief bericht. In de brief zullen wij wijzen op de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en op de mogelijkheid van schorsing van het bestemmingsplan en de vergunning voor de bouw. Nu het bestemmingsplan betrekking heeft op een bouwplan voor meer dan 11 woningen is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat ingeval van het instellen van beroep niet kan worden volstaan met het indienen van een pro forma beroepschrift, maar dat binnen de termijn van 6 weken ook de gronden van beroep moeten worden ingediend. Hier moeten we op attenderen in de kennisgeving die we moeten doen. Verder betekent het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet dat de Afdeling Bestuursrechtspraak in beginsel binnen 6 maanden uitspraak doet in plaats van binnen een jaar.

Vervolg en evaluatie

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw treden in beginsel in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen het besluit tot het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan / het wijzigen van de welstandsnota is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

Collegevoorstel – Bestemmingsplan Langweer App Stevenshoek – 20160412 – 194011536

Raadsbesluit – Bestemmingsplan Langweer App Stevenshoek – 20160412 – 194011536

Bijlage 1 – Ontwerpbestemmingsplan Langweer – App Stevenshoek – 20160412 - 194011536

Bijlage 2 – Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan – 20160412 – 194011536

Bijlage 3 - Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan - 20160412 – 194011536

- Bijlage 4 – Bestemmingsplan Langweer – App. Stevenshoek (versie vast te stellen) – 20160412 - 194011536
Bijlage 5 – Beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) – 20160412 - 194011536.
Bijlage 6 – Inspraakreactie Beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen – 20160412 - 194011536
Bijlage 7 – Reactienota Beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen – 20160412 – 194011536
Bijlage 8 - Ontwerp-omgevingsvergunning – 20160412 - 194011536
Bijlage 9 – Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning - 20160412 – 194011536
Bijlage 10 – Reactienota ontwerp-omgevingsvergunning – 20160412 – 194011536
Bijlage 11 – Raadsbesluit coördinatieprocedure – 20140923 – 194011536
Bijlage 12 – Realisatieovereenkomst locatie “Hotel de Wielen” – 20160412 – 194011536
Bijlage 13 – Advisering Hûs en Hiem – 20160412 - 194011536

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,



de secretaris,
L. Maarleveld

b.a. B.G.W.Siebers

loco-secretaris /
adjunct-directeur



de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 25 mei 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan Langweer - Appartementen Stevenshoek / Beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) - wijziging welstandsnota.
Agendapunt : 5
Nummer: : 2016/029

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLWR15APPSTEVHK-VA1 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. De Reactienota Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) - vast te stellen.
5. Het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) vast te stellen en onderdeel uit laten maken van de Welstandsnota (wijziging welstandsnota).

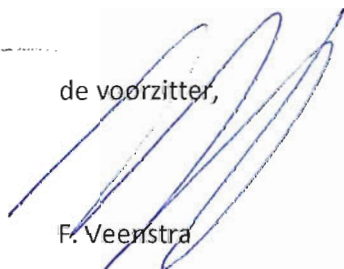
Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van **25** mei 2016.

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



F. Veenstra

Het besluit heeft het planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLWR15APPSTEVHK-ON01. Als het plan wordt vastgesteld heeft zal het planidentificatienummer veranderen in planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPLWR15APPSTEVHK-VA01.



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek.

1. Inleiding

Deze nota is opgesteld in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het voormalige hotel De Wielen aan de Stevenshoek 23 te Langweer. Het doel van dit bestemmingsplan is een herontwikkeling van deze locatie met appartementen en horeca.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de zienswijze behandelen, waarna we in hoofdstuk 4 aan zullen geven welke wijzigingen we naar aanleiding van de ingediende zienswijzen in het bestemmingsplan hebben aangebracht. In hoofdstuk 5 geven we aan welke ambtshalve wijzigingen we in het bestemmingsplan hebben doorgevoerd.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek

Het ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 21 augustus 2015 tot en met donderdag 1 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeentebled en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Stichting Hart voor Langweer heeft via mevrouw mr. M.T. Hoen van Advocatenkantoor Hoen een zienswijze ingediend. Wij geven de zienswijze hieronder puntsgewijs weer in de volgorde die de Stichting zelf heeft aangehouden. Daaronder geven wij telkens onze reactie weer.

3. Zienswijze

Paragraaf 2.5 Ontsluiting en parkeren

1

Om te kunnen voldoen aan de minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning dienen 30,6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (18 woningen x 1,7). Op het terrein worden slechts 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt niet voldaan aan de minimale parkeernorm. De verwijzing naar afspraken met de gemeente over het gebruik van het nieuwe parkeerterrein, wat hier ook van zij, maakt dit niet anders. De beweerde afspraken zijn niet bijgevoegd noch inzichtelijk gemaakt. Het is hierdoor onbekend welke afspraken precies zijn gemaakt voor hoeveel parkeerplaatsen, hoe geregeld is dat rechthebbenden op die

parkeerplaatsen hier rechten aan kunnen ontlenu en welke sancties zijn opgenomen tegen niet naleving van die afspraken.

Reactie gemeente

Het is niet noodzakelijk om binnen het plangebied te voldoen aan de parkeernorm. Hierin mag ook in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied worden voorzien. Dit laat onverlet dat er wel voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. De afspraken die daarover met de ontwikkelaar zijn gemaakt zijn deels schriftelijke en deels mondeling gemaakt. De schriftelijke afspraken over het parkeren houden in dat er bij het gebouw 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Mondeling is afgesproken dat voor het overige in de parkeerbehoefte kan worden voorzien op het nieuw gerealiseerde parkeerterrein aan de Osingaleane en op andere parkeerterreinen in de buurt.

2.

Voorts ontbreekt in het plan een parkeervoorziening voor de bezoekers van het geplande horecabedrijf. Aangezien het plan bijna alle vormen van horeca toestaat, kunnen grote bezoekersaantallen, zeker in het zomerseizoen, niet worden uitgesloten. Het plan houdt hier ten onrechte geen rekening mee. Het bevreemdt de stichting dat hier kennelijk geen enkel onderzoek naar is gedaan. Dit klemt temeer omdat het plan voor de beoogde woningen al niet voldoende parkeergelegenheid kent.

Reactie gemeente:

De horeca is een voortzetting van de bestaande mogelijkheden. Omdat de horecavoorziening zowel in omvang als qua gebruiksmogelijkheden wordt beperkt ten opzichte van de huidige situatie, is de parkeerbehoefte voor de horecafuncties niet in beschouwing genomen. Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeerbehoefte nader onderzocht.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de CROW parkeerkentallen. In het geval van Langweer gaat het om een 'rest' bebouwde komsituatie, dus buiten het centrum of schil, in een weinig stedelijk gemeente. Er worden minimale kencijfers gehanteerd. Hiervoor is gekozen omdat Langweer een recreatiekern is. De horecafuncties zijn ondersteunend voor het totale aanbod van recreatieve voorzieningen. Bezoekers komen niet voor bijvoorbeeld alleen het restaurant naar Langweer, maar bezoeken het restaurant als ze al in Langweer zijn.

Binnen het plangebied worden 18 luxe appartementen mogelijk gemaakt. De parkeerbehoefte bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. De horeca die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk is en die de meeste parkeervraag kent, betreft café of restaurants. Hiervoor gelden kentallen van respectievelijk 6 en 14 parkeerplaatsen per 100 m². Een discotheek, waarvoor een norm van 18,9 parkeerplaats per 100 m² geldt, is uitgesloten. De gecoördineerde aanvraag heeft betrekking op een restaurantfunctie met een oppervlakte van 347 m² bvo. Het aanduidingsvlak voor horeca dat op een deel van het gebouw van toepassing is, is groter, namelijk circa 700 m². De reden hiervoor is dat het vlak op een logisch deel van het bouwvlak is gelegd, om zo de uitwerking van de plannen niet te belemmeren. De navolgende tabel geeft een overzicht van de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie.

	Parkeerkencijfer	Aantal woningen/m² bvo	Parkeerbehoefte
Woningen	1,7 per woning	18	30,6
Horeca	14 per 100 m ² bvo	350 (aanvraag) 700 (maximaal mogelijk)	49,0 98,0
		Totaal:	80 – 129

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte in de aangevraagde situatie (350 m² horeca) 80 parkeerplaatsen bedraagt. In het maximaal mogelijke situatie (700 m² horeca) is sprake van een parkeerbehoefte van 129 parkeerplaatsen. Op het terrein is niet voldoende parkeergelegenheid om te voorzien in deze behoefte. Zoals vermeld onder de beantwoording van punt 1 hebben wij voor het opvangen van de behoefte voor de woningen van (30,6 – 20) 11 parkeerplaatsen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het nieuwe parkeerterrein aan de Osingaleane.

De parkeerbehoefte voor de horecavoorziening wordt, net als in de huidige situatie, opgevangen in de openbare ruimte. Het gaat om maximaal 98 parkeerplaatsen. De daadwerkelijke parkeerbehoefte zal beduidend lager liggen dan dat. Ten eerste omdat er in de al aangevraagde situatie slechts de helft van deze behoefte is. Daarnaast omdat veel bezoekers in de zomer (hoogseizoen) met de boot de kern Langweer bezoeken en daarom geen parkeerbehoefte hebben. Bovendien heeft de horecagelegenheid geen regionale functie. Veel bezoekers zullen niet speciaal voor deze horecavoorziening naar Langweer komen, maar komen voor het geheel aan recreatieve voorzieningen in Langweer. Bezoekers van en uit het dorp zelf en van de omliggende recreatiegebieden zullen in principe geen gebruik maken van de auto om naar het restaurant te komen, gezien de korte loopafstanden in het dorp.

In Langweer zijn verschillende parkeerterreinen aanwezig waarop de resterende parkeerbehoefte van het plan opgevangen kan worden. Om aan te tonen dat als gevolg van dit plan geen onaanvaardbare druk op deze parkeervoorzieningen ontstaat, is ook de bestaande parkeerbehoefte van het plangebied in bepaald. Dit op basis van dezelfde parkeerkentallen voor de verschillende functies die feitelijk (op basis van plattegronden van de bestaande bebouwing) aanwezig zijn. In navolgende tabel is de totale bestaande parkeerbehoefte weergegeven.

	Parkeerkencijfer	Per	Aantal	Parkeerbehoefte
3* hotel	4,7	10 kamers	8 kamers	3,8
Restaurant	14,0	100 m ² bvo	160 m ² bvo	22,4
Discotheek	18,9	100 m ² bvo	250 m ² bvo	47,3
Café/bar	6,0	100 m ² bvo	360 m ² bvo	21,6
Woning	1,7	woning	1	3,4
			Totaal:	98,5

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte in de huidige situatie 98,5 parkeerplaatsen bedraagt. Op het terrein was geen parkeergelegenheid beschikbaar voor de bezoekers van de horecavoorzieningen. Deze behoefte werd dus ook in de openbare ruimte opgevangen. Dit komt vrijwel overeen met de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebouw zonder procedures geheel ingericht kan worden ten behoeve van een discotheek of restaurant, waarmee een veel grotere theoretische parkeervraag ontstaat. Het plan stelt zowel een feitelijke als planologische afname van de mogelijkheden voor horeca voor en veroorzaakt zodoende geen toename van de parkeervraag in het openbare gebied.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de nieuwe functies geen grotere (potentiële) parkeerbehoefte hebben dan in de bestaande situatie. De vrijgevallen parkeerbehoefte kan daarom gebruikt worden door de nieuwe functies, waardoor er in de praktijk geen sprake is van een toename van de parkeerdruk. Van belang is voorts dat er in de huidige situatie geen parkeerproblemen bekend zijn, zo leert navraag bij de politie. Het plan veroorzaakt dus geen parkeerproblemen.

3.

Nu het bestemmingsplan geen zekerheid biedt dat zal kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte die uit het plan voortvloeit, en een significante toename van de parkeerdruk op de omgeving niet kan worden uitgesloten, is het plan op dit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en kan het niet in stand blijven.

Reactie gemeente:

De parkeerdruk op de omgeving (zie onder punt 2) neemt af en in de resterende parkeerbehoefte wordt voorzien. Een significante toename van de parkeerdruk op de omgeving kan in elk geval worden uitgesloten.

Paragraaf 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening 3.1.6, lid 2

A. Toetsing aan actuele regionale behoefte van de beoogde ontwikkeling

Kwantitatieve behoefte woningen

4.

Anders dan de Toelichting suggereert zegt het 'Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren' niets over Langweer en daarmee ook niet over de actuele woningbehoefte in Langweer. Volgens het onderzoeksrapport 'Demografische veranderingen in de Friese Meren' staat echter wel vast dat de bouwplannen ten opzichte van de woningbehoefte met bijna 100% worden overschat (p. 34).

Reactie gemeente:

Het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren zegt wel degelijk iets over Langweer. Het woningbouwprogramma is beschreven in een rapport met drie bijlagen. Bijlage 1 betreft een kaart van het grondgebied van de fusiegemeente. Op deze kaart is de locatie Stevenshoek 23 te Langweer aangeduid met nummer 311 (Hotel De Wielen). In de bijbehorende matrix, bijlage 2, is voor deze locatie aangegeven dat er 18 woningen gebouwd kunnen worden. In bijlage 3 is de volgende omschrijving opgenomen:

"311 – Langweer – Hotel de Wielen

De inbreidingslocatie Hotel de Wielen handhaven wij in de periode tot 2020 voor een aantal van maximaal 18 woningen. Er wordt op dit moment nog gewerkt aan planontwikkeling voor luxe appartementen. Er is een belang om deze 'rotte plek' in de kern in te vullen vanuit stedenbouwkundig oogpunt."

Het rapport 'Demografische veranderingen in De Friese Meren' vormde juist input voor het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren. Mede gezien de beschreven demografische ontwikkelingen, hebben de raden van de drie fusiegemeenten besloten

prioriteiten te stellen voor de woningbouw en veel projecten geheel of gedeeltelijk geschrapt. Het project aan de Stevenshoek is nadrukkelijk gehandhaafd.

Het woningbouwprogramma is bovendien uitvoerig afgestemd met de provincie Fryslan. De provincie heeft ook ingestemd met het bestemmingsplan Langweer – Stevenshoek. Uit de verkoopcijfers blijkt ook dat er concrete behoefte is en dat de prognose juist is.

Uit de recente Primospoggnose van ABF research blijkt ook de behoefte aan woningbouw. Volgens de prognose is er de komende 10 jaar behoefte aan 1345 woningen in de gemeente De Fryske Marren. De resterende behoefte, na aftrek van harde plancapaciteit, is 684 woningen. Met het vaststellen van het plan voor de appartementen in Langweer resteert er nog een behoefte van 666 woningen.

5.

De stichting wijst er voorts op dat Langweer uit circa 1000 inwoners bestaat en er circa 300 woningen staan. Op Funda staan in en rond Langweer al ruim 40 bestaande woningen te koop. De stichting wijst verder nog op het nog niet volgebouwde plan Legebuorren en de te koop staande woningen in het Doniapark. Ook hieruit blijkt dat er geen kwantitatieve behoefte aan woningen in Langweer bestaat.

Reactie gemeente

Bij het vorige punt hebben we al aangegeven dat we de woningbehoefte bepalen op basis van demografische gegevens en dus niet op basis van het aantal woningen dat te koop staat.

Overigens is het beeld dat de indiener van de zienswijze geeft over de woningen die te koop staan vertekend. De woningen van het project zelf zijn namelijk ook meegerekend. Daarnaast zijn alle kavels in het plan Legebuorren inmiddels verkocht.

Verder gaat het bij de woningen die op Funda te koop staan om woningen die tot een ander segment behoren dan de woningen van het project aan de Stevenshoek. In die zin is het plan Stevenshoek niet vergelijkbaar met andere te koop staande woningen in Langweer. Van het project Langweer – Stevenshoek zijn inmiddels al een aantal verkocht en ook is een aantal opties verleend.

Kwalitatieve behoefte appartementen

6.

~~Volgens de Toelichting richt het project zich op een brede markt vraag, zou sprake zijn van een behoefte vanuit het dorp en een vraag naar dergelijke permanente woningen. Ook zou worden ingespeeld op een vraag waarin momenteel nog niet wordt voorzien. Waar al deze aannames op zijn gebaseerd, zoals een representatief en actueel onderzoek, ontbreekt echter. Het plan ontbeert op dit punt een zorgvuldige voorbereiding alsmede een deugdelijke motivering.~~

Reactie gemeente:

Met de brede markt vraag wordt een brede potentiële markt vraag bedoeld. Er is diverse actuele informatie beschikbaar waaruit blijkt dat Fryslân als watersportprovincie en daarbinnen Langweer specifiek als watersportdorp in trek is. Appartementen (recreatief dan wel permanent) zoals voorzien in het plan Stevenshoek zijn in de omgeving van Langweer nog niet beschikbaar maar dragen

uitstekend bij aan dit imago en voegen daaraan zelfs kwalitatief aanbod toe. Dat het plan in een behoefte voorziet blijkt ook uit de voorlopige verkoopcijfers van de geplande nieuwbouw.

Met de genoemde wens vanuit het dorp naar permanente woningen wordt bedoeld dat het dorp niet alleen recreatiewoningen wil, maar ook woningen voor permanente bewoning. Hieraan is tegemoet gekomen door in de planregels te bepalen dat 50% van de woningen recreatief mag worden bewoond en wordt tegemoet gekomen aan de leefbaarheid van het dorp. Van leegstand buiten het seizoen zal dan ook geen sprake zijn. Overigens merken wij hier ook nog over op dat de te bouwen appartementen geschikt zijn om het hele jaar door in te recreëren. De duurdere woningen in Langweer worden over het algemeen snel verkocht. Dit geeft ook al aan dat er behoefte is aan woningen in het hogere segment. Het is een markante locatie die ook vraagt om een markante invulling.

Recreatieve bewoning

7.

Er wordt aangenomen dat behoefte bestaat aan een tweede woning in de vorm van recreatieve appartementen in plaats van het bestaande uitgebreide aanbod aan recreatiewoningen in Langweer. De appartementen zouden aantrekkelijk zijn voor vermogende en/of oudere doelgroepen. Ook voor deze aannames ontbreekt een representatief en actueel onderzoek naar de beweerde vraag of behoefte aan dergelijke appartementen in Langweer.

Reactie gemeente:

Verschillende bronnen onderschrijven een landelijke trend in een stijging van 55-plusser en empty-nesters die meer vrije tijd en geld beschikbaar hebben en meer behoefte aan luxe en comfort heeft tijdens de besteding van hun vrije tijd (NVM 2009, 2014, RABO 2016). Meerdere bronnen onderschrijven ook de landelijke trend van 'meerhuizigheid' (NVM 2014, VROM 2009). Ook is er een algehele landelijke trend zichtbaar naar meer behoefte aan luxe en meer comfort voor recreatiewoningen (NVM 2009, 2014, RABO 2016, Decisio 2013). Volgens NVM 2014 schaffen circa 3.500 huishoudens per jaar een recreatiewoning aan. Hierbij zijn waterrijke gebieden het populairst. Gesteld wordt dat het aanbod in de regio 'Friese en Overijsselse Meren' laag is en dat de primaire doelgroep voor recreatiewoningen de empty-nesters zijn. De NVM 2015 stelt dat er een toenemende vraag naar recreatiewoningen is in 2015 ten opzichte van 2014, waarbij de waterrijke gebieden, zoals de 'Friese en Overijsselse Meren', wederom hoger scoren. Decisio 2013 stelt dat recreatiewoningen een relatief hoge economische 'Spin-off' hebben ten opzichte van bijvoorbeeld Hotels. Wel wordt genoemd dat de markt voor recreatiewoningen enigszins verzadigd is in Friesland, maar dat er ruimte blijft binnen de Waddenregio en Zuidwest Friesland. Ook stelt Decisio 2013 dat toevoeging aan de markt in Friesland mogelijk is, wanneer het een vernieuwend concept is of een relatief uniek concept is, waarvan het aanbod nog niet toereikend is. Het Bureau voor Vrije Tijd en Ruimte 2013 sluit hierbij aan en stelt dat er een eenzijdig aanbod van recreatiewoningen is in Friesland en dat er kansen zijn voor meer diversiteit in aanbod van recreatiewoningen.

Het plan voor Stevenshoek is gericht op het creëren van aanbod dat er nog niet is. Het bestaande verblijfsrecreatie aanbod in Langweer bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden recreatiewoningen. Aan de Pontdyk is een complex met recreatieappartementen aanwezig. Deze vallen in een lager marktsegment dan de beoogde appartementen in het plan Stevenshoek. Deze richten zich, mede daardoor, op een andere doelgroep. De voorgestelde appartementen richten zich onder andere op de meer vermogende 55-plussers en empty-nesters die in de hiervoor beschreven analyse zijn genoemd.

Op basis van de trends en uitgesproken kansen in de voorgenoemde bronnen, is het zeer aannemelijk dat er vraag is naar de maximaal negen appartementen die recreatief gebruikt kunnen worden. Deze verwachting wordt onderstreept door de voorlopige verkoopcijfers van de geplande nieuwbouw, waaruit blijkt dat er een duidelijke interesse is voor de appartementen, recreatief of permanent.

Bronnen:

- *NVM (2009) Het economische belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling; leisuremarkt-onderzoek. Nederlandse Vereniging Makelaars, Nieuwegein*
- *NVM (2014) De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2014. Nederlandse Vereniging Makelaars, Nieuwegein*
- *NVM (2015) De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2015. Nederlandse Vereniging Makelaars, Nieuwegein*
- *VROM-Raad (2009) Wonen in ruimte en tijd; een zoektocht naar sociaal culturele trends in het wonen. VROM-raad, Den Haag*
- *Rabobank (2016) Cijfers en trends 2016; Horeca en Recreatie. Rabobank, Utrecht*
- *Rabobank (2016) Cijfers en trends 2016; Vakantiecentra. Rabobank, Utrecht*

8.

Voorts wordt verwezen naar 'een wens uit het dorp'. Van wie die wens afkomstig is blijft echter onvermeld. De stichting, die tenminste een deel van de bewoners in het dorp vertegenwoordigt, is het in ieder geval niet eens met de beweerde wens. Alleen al hierom kan in zijn algemeenheid niet worden gesteld dat het gaat om een wens of een behoefte uit het dorp.

Reactie gemeente:

Er zijn twee bewonersavonden georganiseerd in Langweer. Tijdens deze avonden werd er brede steun uitgesproken voor het plan. Verder stellen wij vast dat, behalve de stichting, geen andere personen, bedrijven of instellingen een zienswijze hebben ingediend.

Horeca

9.

Ook voor de beweerde behoefte aan horecavoorzieningen ontbreekt een representatief en actueel onderzoek.

Reactie gemeente

Los van de vraag of er wel of geen behoefte is aan een nieuwe horecafunctie, hoeft deze behoefte formeel gezien niet te worden aangetoond. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor de geplande horecafunctie. Wat de horeca betreft vindt er namelijk geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Feitelijk gaat het wat de horecafunctie betreft om vervangende nieuwbouw. Sinds jaar en dag is er namelijk al horeca op het perceel Stevenshoek 23 en dit is planologisch ook toegestaan. Dit blijkt uit de regeling zoals opgenomen in de 'Beheersverordening Joure, Langweer, Oudehaske, Nijehaske en het Buitengebied'. Via deze verordening geldt de planologische regeling van het bestemmingsplan Langweer Centrum. Op grond hiervan mag het perceel Stevenshoek 23 gebruikt worden voor horeca. Overigens is er gelet op de bebouwingsvlakken en de toegestane goothoogte in combinatie met de voorgeschreven dakhelling op grond van de Beheersverordening een veel grotere oppervlakte aan horeca toegestaan dan op grond van het nieuwe bestemmingsplan het geval zal zijn.

Doelstelling van het plan Stevenshoek is onder andere de bestaande horecavoorziening(en) up-to-date te maken, de huidige voorzieningen voldoen in dit opzicht niet meer aan de eisen van de tijd. Daarbij is er geen sprake van een toename aan vierkante meters horeca, maar juist van een afname. Met het plan Stevenshoek wordt ingezet op een impuls in kwaliteit, niet in kwantiteit.

10.

De stichting wijst erop dat Langweer al acht horecabedrijven kent, die alleen in de zomermaanden bedrijvigheid kennen. Daarbuiten worden de bestaande horecabedrijven weinig bezocht of zijn in het geheel niet geopend. In het plan is hier ten onrechte geen rekening mee gehouden. Alleen al hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen behoefte bestaat aan nog een horecabedrijf, zeker niet zonder deugdelijk marktonderzoek.

Reactie gemeente

Zoals onder het vorige punt is aangegeven is er geen sprake van nóg een horecavoorziening, maar van het behoud van een bestaande voorziening. In de toelichting van het bestemmingsplan is genoemd dat de behoefte aan het behoud van horecavoorzieningen op deze unieke en aantrekkelijke horecalocatie bovendien voortkomt uit de beleidsambitie om de recreatieve aantrekkingskracht van Langweer te bevorderen. De overige horecabedrijven zijn voornamelijk gevestigd in het centrum van Langweer. De locatie Stevenshoek is dan ook niet vergelijkbaar met die horecabedrijven. Momenteel is op de locatie een grootschalige horecabedrijf mogelijk en is hier feitelijk ook horeca gevestigd. Met dit bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor horeca zowel in oppervlakte als in functionele zin beperkt. Bovendien is er geen sprake van nog een horecavoorziening, maar het voortzetten van een bestaande.

11.

De stichting bestrijdt de behoefte aan horecavoorzieningen bovendien vanwege de te verwachten geluidsoverlast, nu bijna alle vormen van horeca worden toegestaan inclusief een muziekcafé, (grootschalige) evenementen, en live-/ versterkte muziek op het terras.

Reactie gemeente

De behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro gaat in op een actuele regionale vraag en niet op de ruimtelijke afweging van de specifieke locatie. Bij de beantwoording van punt 27 en verder gaan wij nader in op de ruimtelijke afweging en de milieuaspecten.

C. Toetsing aan passend multimodale ontsluiting

12.

Zoals hiervoor is aangevoerd biedt het plan geen waarborg dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De beweerde passende ontsluiting heeft bovendien plaatsgevonden op het bestaande parkeerterrein waarvoor bestaande parkeerplaatsen zijn opgeofferd. Ook op dit punt ontbreekt een waarborg in het plan.

Reactie gemeente

Omdat de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, hoeft niet te worden getoetst aan artikel 3.1.6, lid 2 onder c. Voor wat betreft de parkeerbehoefte verwijzen wij naar de beantwoording van punten 1, 2 en 3 van de zienswijze.

Conclusie ladder Duurzame ontwikkeling

13.

Er is niet gebleken van een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling, sterker nog, representatief onderzoek hiernaar ontbreekt volledig. Ook ontbreekt een waarborg voor het voldoen aan de minimale parkeernorm en een passende ontsluiting. Op deze punten voldoet het plan niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Reactie gemeente:

Wij verwijzen naar de beantwoording van de punten 4 tot en met 12 van de zienswijze.

Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid

14.

In de Toelichting wordt gesteld dat het ontwikkelen van een appartementengebouw met mogelijkheden voor horeca op deze locatie bijdraagt aan de beleving van de Friese Meren en ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zonder dat hier representatief en actueel onderzoek naar is gedaan. De stichting bestrijdt alleen al hierom de juistheid van die stelling.

Reactie gemeente

De bebouwing op het perceel Stevenshoek 23 te Langweer is in slechte staat. Het perceel biedt een desolate aanblik, zoals de stichting ook zelf bij punt 15 van de zienswijze onderkent. Het perceel heeft dan ook een lage ruimtelijke kwaliteit. Na het realiseren van de nieuwbouw zal het perceel straks een frisse aanblik bieden in plaats van de huidige, aftandse aanblik. We menen op basis hiervan aan te mogen nemen dat de vervangende nieuwbouw met de daarbij behorende functies, bijdraagt aan de beleving van de Friese Meren. Het plan past in het streven om de Stevenshoek aantrekkelijker te maken voor de toerist. Dit is ook de reden dat de provincie Fryslân hier subsidie voor heeft verleend. Het plan is ook goed ontvangen tijdens inwonersavonden.



Stevenshoek 23 te Langweer: desolate indruk

15.

De stichting bestrijdt dat het project bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, vanwege de massaliteit van het project binnen de kleinschaligheid van Langweer dat voornamelijk levendigheid kent in het zomerseizoen. Juist hierom is het toestaan van nog meer recreatiewoningen onbegrijpelijk. In plaats van een project dat ziet op permanente jaar rond bestendige invulling met inachtneming van het kleinschalige pittoreske karakter van Langweer, is willekeurig gekozen voor een grootschalig verzamelgebouw met nog meer recreatiewoningen. Recreatiewoningen die vervolgens nog meer de leegheid buiten het recreatieseizoen zullen benadrukken met deze buitenproportionele kolos van een half leegstand pand. Een pand dat

bovendien 14 meter naar voren springt en daarmee volledig uit het verband van de gevels van de bestaande woningen wordt gerukt. En dit is dan nog aangenomen dat alle appartementen zullen worden verkocht, anders zal er nog meer leegstand bestaan en het enorme pand net als nu het geval is, een desolate indruk maken. Iets wat het project nu juist had moeten voorkomen.

Reactie gemeente

Wij onderkennen dat sprake is van een afwijkende korrelmaat en hoogte. Echter, dit is op grond van het huidige planologische regime al toegestaan. De locatie is van oudsher een plek waar bijzondere gebouwen aanwezig zijn. Zo stond er op de plek van de planontwikkeling een oude melkfabriek. Wij vinden dat het bouwplan recht doet aan de bijzondere plek van de oude melkfabriek als overgang en schakel van het oude dorp naar de nieuwere bebouwing, het recreatiegebied. De afwijkende hoogte en korrelmaat betekenen dus niet dat het project niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wij zijn hier al bij punt 14 van de zienswijze op ingegaan. In aanvulling daarop merken wij op dat wij een goede inpassing en beeldkwaliteit waarborgen via een beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Doordat er gebruik wordt gemaakt van een samengestelde, geschakelde hoofdvorm heeft het gebouw geen massaal overkomen. Er is gekozen voor een opbouw in hoogte vanuit het zuiden. Het deel dat zich richt op de dorpskern heeft een goothoogte van 9,7 meter. Door de gekozen daklijn en de kortere gevel aan deze zijde heeft het gebouw vanaf deze zijde niet een massaal overkomen. De gevels met de grootste oppervlakken liggen aan de zijde van het recreatiegebied, waar deze goed zijn in te passen.

Voor het verschuiven van de rooilijn ten opzichte van de huidige situatie is bewust gekozen. Op de eerste plaats wordt daarmee een beëindiging beoogd van het gebied Stevenshoek. Anderzijds wordt hiermee de looproute naar het parkeerterrein benadrukt. Juist door de plek geen onderdeel van de gevelwand te laten zijn, is het mogelijk om een gebouw van vier bouwlagen met een kap te realiseren.

Het bestemmingsplan beperkt het aantal appartementen dat mogelijk is. Er zijn maximaal 18 appartementen mogelijk, waarvan maximaal de helft als recreatieappartement kan worden aangewend. Hierdoor en vanwege de combinatie met de horecafunctie, zal er helemaal geen sprake zijn van een desolate indruk.

16.

De stichting wijst er nogmaals op dat de woningbouwopgave tot 2020 niet is afgestemd op de behoefte in Langweer zelf, maar de verwachte behoefte in de gehele gemeente.

Reactie gemeente:

De woningbehoefte is wel afgestemd op de woningbehoefte in Langweer. Wij verwijzen wat dit betreft naar de reactie op punt 4 van de zienswijze.

Paragraaf 3.3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018

17.

De stichting bestrijdt dat de appartementen levensloopbestendig zijn. Ten eerste is de helft bestemd voor recreatiedoeleinden en heeft die daarmee per definitie een tijdelijk karakter.

18.

Ten tweede is de motivering dat de appartementen levensloopbestendig zijn omdat ze gelijkvloers zijn buitengewoon mager. In ieder geval ontbreekt een gemotiveerd verband tussen gelijkvloers en levensloopbestendig. Voor zover hiermee wordt bedoeld te zeggen dat gelijkvloers beter geschikt is voor senioren, wijst de stichting erop dat dit criterium onvoldoende is om als geschikt voor senioren te kunnen worden aangeduid. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een zorg- of maatschappelijke functie in het bestemmingsplan waardoor senioren daadwerkelijk ook op lange termijn van een appartement gebruik kunnen blijven maken.

Reactie gemeente op de punten 17 en 18

Er is geen formele definitie voor wat een levensloopbestendige woning is. Volgens het Kenniscentrum Wonen-Zorg is het een overkoepelend begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woningen voldoen aan deze definitie. De woningen zijn gelijkvloers, te bereiken met een lift en worden voorzien van brede deuren (90 centimeter). Alle appartementen zijn bestemd voor wonen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de helft recreatief te gebruiken. Ongeacht het feitelijke gebruik van de appartementen, voldoen deze allemaal aan de genoemde omschrijving voor een levensloopbestendige woning.

Dat de appartementen levensloopbestendig zijn is niet een voorwaarde. De ambitie die wij als gemeente uitspreken in de Woonvisie is dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de woningen gelijkvloers zijn en daarom in beginsel levensloopbestendig. Inderdaad zijn er meer voorzieningen die een woning in meer of mindere mate levensloopbestendig maken. De woningen moeten geschikt zijn, of eenvoudig geschikt te maken zijn, voor bewoning tot op hoge leeftijd en dat is het geval. Daarmee wordt voldaan aan de ambities zoals uitgesproken in de Woonvisie.

19.

Ten derde blijkt nergens uit dat senioren geïnteresseerd zijn in appartementen die voor de helft ook bedoeld zijn om een jongere doelgroep (recreanten) aan te trekken.

Reactie gemeente:

In de reactie op punt 7 is al (kort) ingegaan op de beoogde doelgroep in relatie tot het segment waarin de woningen worden gerealiseerd. Tot deze doelgroep behoren onder andere (vermogende) senioren. Voor senioren is de levensloopbestendigheid van de woningen in bouwkundig opzicht een prettige bijkomstigheid en wellicht zelfs een voorwaarde om tot aankoop over te gaan. De appartementen worden niet per definitie gebouwd voor senioren, maar zijn hier wel geschikt voor. Dit is in overeenstemming met ons woonbeleid. Dat er interesse is voor de appartementen blijkt wel uit de voorlopige verkoopcijfers van de geplande nieuwbouw.

20.

Er ontbreekt kortom deugdelijk onderzoek naar en motivering voor de stelling dat de appartementen levensloopbestendig zijn. Op dit punt voldoet het plan niet aan het gemeentelijk beleid.

Reactie gemeente:

Zoals beschreven onder de punten 17 en 18 van de zienswijze is het levensloopbestendig maken van woningen een ambitie, maar geen voorwaarde. Een onderzoek naar de levensloopbestendigheid is

daarom niet voorgeschreven. Bovendien blijkt uit de ingediende bouwaanvraag dat de woningen geschikt zijn (of te maken zijn) voor bewoning tot op hoge leeftijd, mede vanwege de aanwezigheid van een lift, de afwezigheid van trappen en te toepassing van brede deuren. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met ons woonbeleid.

Ongeacht de vraag of de beoogde woningen wel of niet levensloopbestendig zijn kan worden gesteld dat het realiseren van levensloopbestendige woningen als een streven is neergelegd in het gemeentelijk beleid, niet als een voorwaarde. Ook daarom kan niet worden gesteld dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren

21.

Hoewel het uitvoeringsprogramma niet direct iets zegt over de woningbehoefte in Langweer, kan hieruit wel opgemaakt worden dat het project niet past binnen de beoogde mogelijkheden voor een klein dorp als Langweer. Het project omvat 18 woningen terwijl op basis van het groeipercentage voor Langweer een maximale groei van 5 woningen per jaar is toegestaan, die bovendien moeten worden gebouwd voor de eigen bevolking. Het project is hiermee in strijd omdat in ieder geval voor 50 % wordt gebouwd voor toeristen. Bovendien ontbreekt een onderzoek naar de werkelijke behoefte in Langweer, laat staan een representatief en actueel onderzoek.

Reactie gemeente

Zoals al in de reactie op punt 4 van de zienswijze is aangegeven zegt het Uitvoeringsprogramma wel direct iets over de woningbehoefte in Langweer. Voor Langweer zijn in het kader van de herprioritering woningbouw vier woningbouwprojecten tegen het licht gehouden: het uitbreidingsplan Langweer, het plan voor herstructurering van de Hoannekamp, locatie De Wielen (Stevenshoek 23) en de kleuterschool. Aanvankelijk waren voor deze locaties in totaal 36 woningen voorzien. Daarvan zijn er 13 geschrapt en dus 23 gehandhaafd: 18 op de locatie Stevenshoek en 5 in het uitbreidingsplan Langweer. De kavels in het uitbreidingsplan zijn inmiddels allemaal verkocht. Voor de resterende periode tot 2020 zijn dus nog maximaal 18 woningen voorzien. Volgens de stichting moet voor Langweer worden uitgegaan van een maximale groei van 5 woningen per jaar. Voor de periode 2013 tot 2020 komt dit neer op 35 woningen. Met het uitbreidingsplan en het plan voor Stevenshoek blijven we daar dus ruimschoots onder. De te bouwen woningen zijn voor eigen inwoners beschikbaar. We kunnen echter niet afdwingen dat alleen inwoners van Langweer een appartement kopen.

22.

De stichting wijst er in dit verband op, dat de geplande woningen nu op Funda worden aangeboden voor bedragen tussen € 324.000 en € 879.000 (!) v.o.n. Als deze woningen gebouwd worden voor de eigen bevolking, dan overduidelijk niet voor alle bewoners van Langweer, maar alleen voor een selecte groep kapitaalkrachtigen. Of die er zijn en of die in de aankoop van zo'n woning geïnteresseerd zijn blijkt in ieder geval nergens uit.

Reactie gemeente:

We weten niet of alle woningen aan inwoners van Langweer verkocht zullen worden. Mogelijk dat dit niet het geval is, maar we kunnen dit ook op geen enkele manier afdwingen. Het bestemmingsplan zegt ook niet dat de woningen alleen voor de eigen bevolking bedoeld zijn. De stelling dat nergens uit kan worden afgeleid dat er gegadigden zijn voor de woningen klopt niet. Zoals hiervoor al meermaals

aangegeven, zijn er al appartementen verkocht. Uitgaande van een looptijd van het bestemmingsplan van 10 jaar, is dit een prima start van het project.

23.

Er wordt weliswaar gesteld dat er vraag 'uit de markt' wordt verwacht en ook al is gebleken, maar dit is niet met harde gegevens onderbouwd, bijvoorbeeld een stuk waaruit die vraag uit de markt daadwerkelijk blijkt. Wat daar ook maar onder mag worden verstaan.

Reactie gemeente

Zoals als reactie op punt 22 van de zienswijze is aangegeven is er vraag uit de markt.

Welstandsnota De Friese Meren

24.

Volgens de welstandsnota van 2014 (vastgesteld april 2015) geldt dat voor het oude centrum van Langweer sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 2.1). Het plan voldoet niet aan de vereisten en doelstellingen voor Oude dorpskernen zoals genoemd in paragraaf 7.1. van de Welstandnota.

25.

Anders dan de Toelichting stelt is het op grond hiervan niet toegestaan een bijzonder en relatief groot element toe te voegen omdat dit afbreuk doet aan het traditionele karakter van de oude dorpskern in plaats dat het dit versterkt. In plaats van de vereiste herkenbare compacte bebouwingseenheid wordt een grote vreemde eend in de bijt gepland die niets van doen heeft met de bestaande bebouwingskenmerken en karakteristieke elementen van de oude dorpskern.

26.

De stichting wijst in dit verband nog op een tegenadvies van de heer Baalman van welstandscommissie Oversticht, waaruit blijkt dat het plan niet alleen niet past binnen de vorige welstandsnota, maar ook niet binnen de geldende welstandscriteria (bijlage 1).

Reactie gemeente op de punten 24, 25 en 26

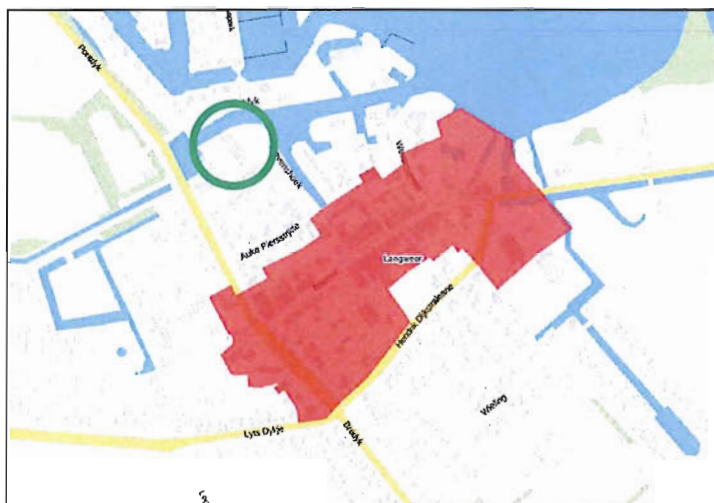
Op grond van artikel 12a van de Woningwet moet de gemeenteraad een welstandsnota vaststellen. De gemeenteraad heeft dit op 23 april 2015 gedaan. In de welstandsnota De Friese Meren staan beleidsregels met criteria die het bevoegd gezag toepast bij de beantwoording van de vraag of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De stichting refereert aan de Welstandsnota en stelt dat het plan voor de locatie Stevenshoek niet aan de Welstandsnota voldoet.

De stichting onderkent echter niet dat de gemeenteraad bevoegd is om wijzigingen aan te brengen in de welstandsnota. Dit volgt uit de Woningwet. In de Welstandsnota zelf staat ook genoemd dat de raad bevoegd is wijzigingen aan te brengen in de Welstandsnota, vooral voor de nieuwe herontwikkelingsprojecten. Volgens de Welstandsnota worden voor zulke projecten specifieke welstandscriteria vastgesteld. Voor de locatie Stevenshoek is in navolging daarop een specifiek beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek. Het bouwplan is in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan en voldoet dus aan redelijke eisen van welstand. Dit blijkt ook uit het

advies van Hûs en Hiem van 10 februari 2015 en uit het nader advies van Hûs en Hiem van 20 oktober 2015.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, waarbij het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor wat betreft de locatie Stevenshoek daarmee vervangt. Het tegenadvies waaraan de stichting refereert, is niet gebaseerd op het juiste toetsingskader.

De argumenten die de stichting aandraagt voor de stelling dat het bouwplan in strijd is met de welstand betreffen overigens het welstandskader dat vooral gericht is op de oude dorpsstraat van Langweer, de Buorren, waar ook het beschermde dorpsgezicht van toepassing is. Dit gebied is aangegeven in de navolgende figuur.



Figuur: Ligging plangebied ten opzichte van beschermd dorpsgezicht

De Stevenshoek is van oudsher de zone waar bijzondere vrijstaande gebouwen aanwezig waren. Zo stond er op de plek van de planontwikkeling een oude melkfabriek. Wij vinden dat het bouwplan recht doet aan de bijzondere plek van de oude melkfabriek als overgang en schakel van het oude dorp naar de nieuwere bebouwing, het recreatiegebied. Een afwijkende hoogte en korrelmaat zijn dan ook mogelijk. Dit is als zodanig vertaald in het beeldkwaliteitsplan.

Paragraaf 4.1 Milieuzonering

27.

Een muziekcafé zou op basis van het bestemmingsplan zijn uitgesloten. Dit is onjuist. Een muziekcafé is niet opgenomen in categorie 7 van een 'horecabedrijf' zoals opgenomen in artikel 1.23 van de begripsbepalingen. Aangezien artikel 3.1 sub a.3 alleen categorie 7 uitsluit, is een muziekcafé op grond van de planregels gewoon toegestaan. Voor wat betreft dit aspect wordt voor de milieuzonering van een onjuiste voorstelling van zaken uitgegaan.

Reactie gemeente

Het onderscheid tussen cafés en muziekcafés komt voort uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hierbij worden muziekcafés en discotheken gelijk gesteld. Op basis van dit

onderscheid zijn cafés toegestaan aanpandig aan woningen in een gemengd gebied (zoals hier aan de orde), maar muziekcafés niet zonder meer. Om die reden is er een relatie gelegd met de term muziekcafé in de toelichting.

Het bestemmingsplan is verder geënt op het horecabeleid van onze gemeente, waarin discotheken en dancings met een dansvloer-oppervlak groter dan 10 m² gelijk worden gesteld. Het gemeentelijk horecabeleid en de VNG-indeling sluiten in dat opzicht niet naadloos op elkaar aan. Op basis van de vergelijking tussen het een en het ander wordt een horecaonderneming met een dansvloeroppervlak kleiner dan 10 m² niet als muziekcafé beschouwd en kan deze dus aanpandig aan woningen worden toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om in en bij het gebouw horeca met luide muziek toe te staan. Om misverstanden hierover te voorkomen kiezen we ervoor om dancings, ongeacht het dansvloeroppervlak, uit te sluiten.

28.

Volgens de Toelichting zou bij de vergunningverlening worden onderzocht of wordt voldaan aan de geluidsnormen. Bij de aanvraag noch bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is hiertoe echter een akoestisch rapport gevoegd. Op dit punt ontbeert het plan een zorgvuldige voorbereiding en kan derhalve niet in stand blijven.

Reactie gemeente

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is de werkwijze volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Wanneer wordt voldaan aan de richtafstanden en uitgangspunten van deze brochure, is in juridisch-planologische zin in voldoende mate aangetoond dat een functie kan worden toegestaan c.q. het plan uitvoerbaar is. De toelichting beschrijft dat de horeca activiteiten die het bestemmingsplan toestaat (dus met uitzondering van discotheken en muziekcafés zoals bij het vorige punt aangegeven) op basis van de VNG-brochure aanpandig aan woningen uitgevoerd kunnen worden. Dit ziet ook op geluid, anders dan geluid waar normen voor gelden op grond van het Activiteitenbesluit. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee in voldoende mate aangetoond.

De nu aangevraagde omgevingsvergunning richt zich op het bouwen. Voor de horecaruimten is in het bouwplan ruimte gereserveerd. Deze ruimte kan pas als zodanig in gebruik worden genomen, nadat hiervoor een melding in het kader van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer aanvullend wordt ingediend. In dat kader wordt gekeken naar de (potentiele) geluidsbelasting die de horeca activiteiten (kunnen) veroorzaken en kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden geëist.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt dit punt nader onderbouwd.

29.

Er ontbreekt een deugdelijke motivering waarom voor wat betreft de jachtwerf zou mogen worden afgeweken van de voorgeschreven afstand van 50 m conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Reeds hierom kan het plan niet in stand blijven omdat het plan bij lange na niet aan deze afstandseis voldoet.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.1 in de plantoelichting is beschreven waarom de omgeving wordt gekenmerkt als een gemengd gebied, waarin de richtafstand van 50 meter gereduceerd kan worden naar 30 meter. Het betreffen hier nadrukkelijk richtafstanden, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn er binnen het huidige bouwvlak twee bedrijfswoningen toegestaan. Dit bouwvlak ligt op ongeveer drie meter vanaf de erfgrans van de jachtwerf. Het bouwvlak van het woongebouw ligt op 17 meter vanaf de erfgrans van de jachtwerf. Hiermee is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks wordt nog niet voldaan aan de richtafstand.

De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn gebaseerd op gemiddelde bedrijfssituaties. Wanneer niet aan deze afstand wordt voldaan, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd dat specifiek op de onderhavige situatie is afgestemd. Dit onderzoek is gedaan. De conclusies zijn verwerkt in het bestemmingsplan en het rapport in de bijlage. Daarom kan worden afgeweken van de richtafstand.

30.

Uit de Toelichting blijkt dat er alleen sprake kan zijn van een verantwoorde milieuzonering als wordt voldaan aan de in de Toelichting genoemde vereisten (blz. 16 + 17). Deze zouden zijn geregeld in artikel 3.4 van de regels en de Verbeelding. Dit is onjuist.

Reactie gemeente

De voorwaarden om te voldoen aan de geluidsnormen zijn allemaal in het bestemmingsplan gewaarborgd. In de conclusie van paragraaf 4.1 is wordt verwezen naar paragraaf 5.1, waarin de vertaling naar de regels plaatsvindt. Hier is uitgelegd hoe ieder aspect is geborgd in de regels of via aanduidingen op de verbeelding. Dit onderdeel van de toelichting is verduidelijkt.

31.

Zo ontbreekt de maximale hoogte voor de verdiepingsvloer van 9,7 meter. Artikel 3.4.1 sub e van de planregels regelt weliswaar het strijdig gebruik vanaf een bouwhoogte van 9,7 m voor geluidsgevoelige functies, maar dit laat dus een verruiming toe ten opzichte van het vereiste dat de verdiepingsvloer maximaal 9,7 m hoog mag zijn.

Reactie gemeente

De beperking in de hoogte van de verdiepingsvloer komt voort uit het akoestisch onderzoek. De reden hiervoor is dat ruimten op grotere hoogte mogelijk niet voldoen aan de geluidsnormen. Het doel van de regeling is dan ook te voorkomen dat zich vanaf de genoemde hoogte geluidsgevoelige functies zullen bevinden. Daarom zijn alleen geluidsgevoelige functies vanaf die hoogte hier uitgesloten. Er bestaat dan ook geen belemmering om ruimten voor opslag of technische ruimten op hogere hoogte te plaatsen.

32.

Ook is de vereiste afstand van 50 m tot de jachtwerf niet geborgd nu in de Verbeelding het gehele plangebied is bestemd voor Wonen en de planregels alleen de bestemming Wonen – Woongebouw kent.

Reactie gemeente

De afstand tot de bestemming Wonen – Woongebouw is volgens de werkwijze van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering niet bepalend, maar de afstand tot de gevel van het te realiseren woongebouw. Het woongebouw mag ingevolge artikel 3.2.1, sub a van de planregels uitsluitend

binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en niet daarbuiten. Daarom moet worden uitgegaan van de kortste afstand tot het bouwvlak.

Wel is in artikel 3.3 van de planregels de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub a van de planregels. Dit is een standaard afwijkmogelijkheid die op basis van het Handboek bestemmingsplan van onze gemeente ook in het bestemmingsplan Langweer – Stevenshoek is opgenomen. Met gebruikmaking van deze vergunning zou het gebouw wel op kortere afstand van het bedrijf gerealiseerd kunnen worden. Deze mogelijkheid is niet bewust opgenomen met de intentie om het woongebouw dichterbij de jachtwerf te situeren. De vergunning kan bovendien alleen verleend worden als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. Dit moet bij een eventuele aanvraag voor een alternatieve situering van het woongebouw worden aangetoond, onder andere door middel van een akoestisch onderzoek. Omdat in dit geval het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen gecoördineerd in procedure zijn gebracht, is de aanvraag omgevingsvergunning ook reeds ingediend. Deze gaat uit van situering van het woongebouw binnen het bouwvlak. Op dit moment is het uitgangspunt dan ook de situering binnen het bouwvlak zoals dat op de verbeelding is ingetekend. Het bestemmingsplan heeft echter een looptijd van 10 jaar, waarbij het gewenst is voor de toekomst enige flexibiliteit te behouden.

Hierbij merken we nog op dat er ook nu (op basis van het huidige bestemmingsplan) twee woningen, in de vorm van bedrijfswoningen, binnen het plangebied zijn toegestaan. Deze woningen kunnen op kleinere afstand van de jachtwerf worden gebouwd dan de nu voorgestelde appartementen. Er is in planologisch opzicht sprake van een verbetering van de milieusituatie. De jachtwerf wordt dus ook niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

33.

Voor wat betreft de geurhinder is niet geborgd dat een actief koolfilter of gelijkwaardige voorziening wordt voorgeschreven, aangezien deze bepaling nergens is vastgelegd.

Reactie gemeente

Voor het onderdeel geurhinder wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. De richtafstanden zijn gebaseerd op een gemiddelde bedrijfsvoering. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden, wanneer de feitelijke bedrijfssituatie afwijkt. Voor het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een jachtwerf die kunststof schepen vervaardigt. Zoals is beschreven in de toelichting is geurhinder het gevolg van de emissie van styreen en aceton bij het werken met polyester. Feitelijk worden er op de jachtwerf geen schepen gemaakt. Er vindt onderhoud en reparatie van houten en polyester schepen plaats. Uit overleg met de ondernemer blijkt dat er niet wordt gewerkt met polyester en dat het ook niet de intentie is om dit te gaan doen. Het bedrijf heeft hier ook geen vergunning voor. Op basis hiervan concludeert de toelichting dat er in feite sprake is van een bedrijf met een lagere milieucategorie en dat er daardoor geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder ter plaatse van het nieuwe woongebouw. Een koolfilter of een gelijkwaardige voorziening is dan ook, uitgaande van bovengenoemde bedrijfsactiviteiten, op dit moment niet noodzakelijk.

De jachtwerf is bovendien nu al gevestigd in een gemengde omgeving met woningen. Dit is niet een voorkeurslocatie voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 en hoger. Daarom staat het geldende bestemmingsplan in beginsel alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toe, ook op de locatie van de jachtwerf. Om bestaande rechten te respecteren is de jachtwerf daarnaast positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. De bedrijfsactiviteiten zijn hierbij afgestemd op de omgeving,

zowel feitelijk als qua melding die het bedrijf heeft gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Het ligt hier niet in de rede om een vergunning af te geven voor het uitbreiden van de activiteiten van de jachtwerf met de bouw van polyester schepen. Wanneer de ondernemer besluit dergelijke activiteiten te willen ontplooiën, moet deze hiervoor een nieuwe melding bij de gemeente doen in het kader van het Activiteitenbesluit, waarbij rekening moet worden gehouden met zowel bestaande als de nieuwe woningen, die na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ook als bestaand moeten worden beschouwd, ook als deze feitelijk nog niet gebouwd zijn. Indien dit aan de orde is, zou met behulp van filter aan de geurnormen kunnen worden voldaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied twee woningen, in de vorm van bedrijfswoningen, toegestaan. Deze woningen kunnen op kleinere afstand van de jachtwerf worden gebouwd dan de nu voorgestelde appartementen. De jachtwerf wordt in die zin niet in haar bedrijfsvoering beperkt door de nieuwe woningen. Wij menen dat hiermee een gedegen belangenafweging is gemaakt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Paragraaf 4.4 Bodem

34.

De stichting wijst erop dat de betreffende onderzoeken niet meer actueel zijn. Nu er bovendien voor gekozen is om geen grondwater onderzoek te laten verrichten ontbeert het plan een zorgvuldige voorbereiding.

Reactie gemeente

Het is correct dat het onderzoek gedateerd is, daar een onderzoek van een verdachte locatie slechts 2 jaar houdbaar is. Omdat de vervuiling plaatselijk is en een duidelijk oorzaak heeft, is op basis van het huidige onderzoek voldoende duidelijk dat de situatie niet is gewijzigd.

De actuele situatie van de bodem is overlegd met het ingenieursbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd. Geconstateerd is dat de situatie identiek is aan het moment dat het onderzoek is verricht. Voor de bouwaanvraag en de sanering wordt het onderzoek in overleg met het bevoegd gezag geactualiseerd. Op basis daarvan is een BUS-melding bij de provincie gedaan, op basis van het opruimen van alle aanwezige vervuiling.

Het grondwater is in het verkennend bodemonderzoek onderzocht, waarbij geconcludeerd is dat er geen sprake is van verontreinigingen die nader onderzoek noodzakelijk maken. Dit aspect wordt bij het actualiseren van het bodemonderzoek ook beschouwd.

35.

Er wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is omdat de kosten voor de sanering door de aanvrager in beeld zijn gebracht. Dat de kosten in beeld zijn gebracht, wat hier ook van zij, wil echter niet zeggen dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is. Omdat deze stukken niet ter inzage zijn gelegd bestrijdt de stichting noodgedwongen op voorhand de juistheid van die stelling.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft een overzicht gemaakt van kosten en opbrengsten van het project. In dit overzicht zijn ook de kosten van de sanering opgenomen. Volgens ons is er, gelet op dit overzicht, geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan niet binnen 10 jaar kan worden uitgevoerd. Daarbij hebben wij in ogenschouw genomen dat de voorziene appartementen passen binnen het

Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren. Verder twijfelen wij ook gelet op de voorlopige verkoopcijfers niet aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Paragraaf 4.6 Ecologie

36.

De stichting constateert dat de in de Toelichting genoemde noodzakelijke nadere onderzoeken/inspecties naar de gierzwaluw, huismus, spreeuw, kerkuil (vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten), steenmarter en vleermuizen, die in 2015 zouden zijn uitgevoerd en vastgelegd in een uiterlijk eind augustus 2015 op te leveren eindrapportage geen deel uitmaken van de ter inzage gelegde stukken. Het plan ontbeert op dit punt een zorgvuldige voorbereiding.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is in juni 2015 opgeleverd. Op dat moment was het nader onderzoek nog in uitvoering. In het ontwerpbestemmingsplan zijn al wel de voorlopige resultaten van het vervolgonderzoek beschreven en is inzicht gegeven in de te ondernemen vervolgstappen (mitigatie en compensatie en ontheffing Flora- en faunawet). De toelichting geeft op deze manier voldoende inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan.

In de vastgestelde versie vermelden wij de definitieve onderzoeksresultaten, welke overigens niet tot een andere conclusie leiden.

37.

Volgens de Toelichting is het plan uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet. Dit is onjuist de genoemde eindrapportage ontbreekt evenals compenserende en mitigerende maatregelen. Anders dan in de toelichting is aangenomen maken deze geen deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

De uit te voeren compenserende maatregelen waren op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en dus ook op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning nog niet duidelijk. Inmiddels is een Activiteitenplan opgesteld, op basis waarvan een ontheffing op de Flora- en faunawet is aangevraagd. Het Activiteitenplan stelt een aantal compenserende en mitigerende maatregelen voor. De architect heeft beoordeeld dat de compenserende maatregelen inpasbaar zijn in het gebouw. De hiervoor noodzakelijk aanpassingen zijn vergunningvrij en hoeven derhalve niet meegenomen te worden in de vergunningaanvraag.

De ecologische paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is op basis van de huidige onderzoeken geactualiseerd en het Activiteitenplan is bij het bestemmingsplan gevoegd.

Paragraaf 4.10 Regels omtrent geluid ontbreken

38.

De stichting wijst erop dat ten onrechte geen geluidsonderzoek is gedaan naar de verwachte geluidsbelasting vanwege de geplande horecafunctie. Dit is noodzakelijk omdat het bestemmingsplan bijna alle horeca categorieën toestaat. Zo is een muziekcafé, live muziek en versterkt muziek op het terras noch het houden van (grootschalige) evenementen uitgesloten.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al is beschreven wordt een muziekcafé uitgesloten en is het volgens de werkwijze van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk om voor de lichtere horecafuncties in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek te doen, omdat deze activiteiten in een gemengde omgeving aanpandig aan woningen uitgeoefend kunnen worden.

Paragraaf 4.11 Regels omtrent Milieuzonering – Geluid en geur ontbreken

39.

De stichting verwijst hiervoor naar hetgeen zij onder 'Paragraaf 4.1 Milieuzonering heeft aangevoerd.

Reactie gemeente

Wij verwijzen voor de beantwoording van deze zienswijze naar punten 29 en 33 van de zienswijze.

Paragraaf 6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

40.

De genoemde exploitatieovereenkomst en planschaderisicoanalyse ontbreken bij de ter inzage gelegde stukken. Omdat deze stukken niet ter inzage zijn gelegd bestrijdt de stichting noodgedwongen op voorhand de juistheid van die stelling.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de risicoanalyse ingezien bij de initiatiefnemer. Deze risicoanalyse was namelijk niet in ons bezit omdat deze is opgesteld in opdracht van en geadresseerd is aan de initiatiefnemer. Uit de analyse blijkt dat er een risico op planschade is, ter grootte van een bedrag van € 2.000. Dit is een relatief gezien laag bedrag dat aan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Met de exploitatieovereenkomst hebben wij het wettelijke verplichte kostenverhaal geborgd. Dit staat op zich los van de economische uitvoerbaarheid. De uitvoerbaarheid blijkt met name uit het overzicht van kosten en opbrengsten. Ook daarover heeft de initiatiefnemer informatie aangeleverd, waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Het ter inzage leggen van de genoemde stukken is niet vereist en ook niet mogelijk, omdat hierin privacygevoelige bedrijfsgegevens zijn opgenomen.

Regels

Artikel 1 Begrippen en artikel 3.4 Strijdig gebruik

41.

De stichting wijst erop dat het bestemmingsplan horecabedrijven toestaan in de categorieën 1 tot en met 6. Volgens de begripsbepalingen is een muziekcafé niet uitgesloten noch het gebruik van livemuziek of versterkte muziek op het terras of het gebruik ten behoeve van (grootschalige) evenementen. De stichting maakt tegen deze mogelijkheden bezwaar vanwege de te verwachten geluidshinder. Temeer omdat het pand 14 meter naar voren springt ten opzichte van het huidige pand op de locatie en dus veel dichterbij de bestaande woningen komt en een akoestisch onderzoek naar de effecten van de horecafuncties ontbreekt.

Reactie gemeente

Zoals gemotiveerd onder punt 27 van de zienswijze is er onduidelijkheid over het begrip 'muziekcafé'. Omdat het niet de intentie is en ook niet wenselijk om horeca met luide muziek op de locatie toe te staan, is het gebruik als muziekcafé/dancing expliciet uitgesloten. Onder punt 28 van de zienswijze is aangegeven dat akoestisch onderzoek op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk is in het kader van het bestemmingsplan.

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving Wonen - Woongebouw

42.

De stichting maakt bezwaar tegen de bestemming 'Wonen-Woongebouw' voor zover hieronder tevens een 'horecabedrijf' wordt vervat (artikel 3.1 sub a.3). Horeca is per definitie niet gelijk te stellen met wonen, omdat het een zelfstandig bedrijf betreft, dat geen relatie heeft met de appartementen. Horeca behoort ten behoeve van de rechtszekerheid in een afzonderlijk artikel te worden geregeld met bijbehorende bestemmingsomschrijving, bouw- en gebruiksregels. Temeer omdat ook uit de Verbeelding niet volgt wat de bouwregels voor het horecabedrijf zijn noch duidelijk wordt waar en hoe groot het terras mag worden. Dit laatste is van belang in verband met de verwachte geluidshinder. Artikel 3.1 sub 3.a kan dan ook niet in stand blijven.

Reactie gemeente

De bestemming van zowel het woongebouw als de daarin aan te brengen horecafunctie, is inderdaad 'Wonen - Woongebouw'. Hoewel de titel van de bestemming niet bepalend is voor de inhoud daarvan, hebben wij bij de benaming wel aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De woonfunctie heeft op deze locatie, zowel in vierkante meters als qua uitstraling de overhand. Daarom is de gekozen bestemming qua benaming gerechtvaardigd. In de bestemmingsomschrijving, die in tegenstelling tot de benaming wel status heeft en bindend is, is de horecafunctie expliciet vermeld. Deze wordt niet gelijkgesteld met de woonfunctie, maar is expliciet beperkt tot het gebied dat op de verbeelding is aangeduid en tot de begane grond laag van het woongebouw. Omdat de horeca bouwkundig gezien onderdeel is van het woongebouw is de bestemming opgezet zoals hierboven beschreven. Er kunnen bovendien niet twee bestemmingen tegelijkertijd op dezelfde plaats van toepassing zijn.

43.

In artikel 3.1 sub d. ontbreekt ten onrechte het minimum aantal parkeerplaatsen. Volgens de Toelichting zouden dit er 20 zijn ten behoeve van de in het plan opgenomen woningen, voor wat betreft de horecabestemming is helemaal geen parkeergelegenheid geregeld. Het opnemen van een minimum aantal parkeerplaatsen is van belang om te borgen dat dat geen verplaatsing van de parkeerdruk zal plaatsvinden als gevolg van dit plan. Temeer omdat ook in de Verbeelding een aanduiding 'parkeren' ontbreekt.

Reactie gemeente

Zoals eerder in deze zienswijzennota is aangegeven hebben wij een aanvullend parkeeronderzoek laten uitvoeren. Dit wordt als onderdeel van de motivering in de plantoelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er in en in de nabijheid van het plangebied voldoende parkeergelegenheid is om de behoefte op te vangen.

Daarnaast is in de regels een parkeerbepaling opgenomen welke waarborgt dat er bij een concrete vergunningsaanvraag wordt voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen. Deze bepaling

vervangt de stedenbouwkundige bepaling uit de Bouwverordening op dit punt. In deze bepaling wordt verwezen naar de op dat moment geldende gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van het parkeren. Deze bepaling is dus ook van toepassing op de reeds voor het project aangevraagde omgevingsvergunning. Hiermee wordt gewaarborgd dat er voldoende in de parkeeropgave wordt voorzien.

De gemeente De Fryske Marren beschikt op dit moment nog niet over eigen parkeerbeleid. Daarom kiest de gemeente ervoor de landelijke normen zoals neergelegd in de ASVV/CROW te hanteren. De bepaling in artikel 8 in het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.

Het voert te ver om in het bestemmingsplan parkeerplaatsen aan te wijzen voor dit plan. Dit is in de eerste plaats niet aan het bestemmingsplan, hiervoor is andere wet- en regelgeving van toepassing. In de verschillende van toepassing zijnde bestemmingen zijn parkeervoorzieningen mee bestemd, zodat het planologisch gezien in ieder geval niet onmogelijk is om parkeerplaatsen te realiseren. Overigens voorziet de bestemming Wonen – Woongebouw wel in 20 garageboxen op eigen terrein, waarmee deze wel als zodanig zijn vastgelegd. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen heeft het parkeeronderzoek aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is in en in de nabijheid van het plangebied.

44.

De stichting maakt bezwaar tegen de in artikel 3.1 sub h genoemde aanleggelegenheid als onderdeel van de woonbestemming nu een maximaal aantal aanlegplaatsen ontbreekt waardoor handhaving van de koppeling met de appartementen niet mogelijk is. Temeer omdat ook uit de Verbeelding niet blijkt waar en hoeveel aanlegplaatsen zijn toegestaan. De aanleggelegenheden kunnen hierdoor bovendien door anderen dan de appartementseigenaren worden gebruikt hetgeen tot hinder en overlast kan leiden. Artikel 3.1 sub h. dient dan ook aangevuld te worden met een maximum aantal van 8 aanlegplaatsen zoals genoemd in de Toelichting, en uitsluitend ten behoeve van de in het plan opgenomen woningen. Indien het de bedoeling is dat de aanlegplaatsen niet ten behoeve van de woningen worden aangelegd, maar ten behoeve van het horecabedrijf, dan dient de aanleggelegenheid onder de nieuwe bestemmingsbepaling 'horeca' te worden geregeld, omdat er dan geen relatie bestaat met de woningen in het plan.

Reactie gemeente

In het gehele havengebied en langs de kade kan (ook nu al) worden aangelegd. Daarbij is niet vastgelegd door wie mag worden aangelegd. Ook voor de nieuwe appartementen wordt die koppeling niet gelegd. Als de eigenaren van de appartementen hun boot willen aanleggen, gelden voor hen dezelfde mogelijkheden als voor overige gebruikers. De eventuele toename aan aanleggelegenheid als gevolg van de ontwikkeling van het woongebouw is marginaal te noemen in relatie tot de totale beschikbare aanleggelegenheid in het havengebied van Langweer.

Artikel 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

45.

Op grond van het Beeldkwaliteitsplan dient het dak van een bijbehorend bouwwerk plat te zijn en te zijn voorzien van een grasdak. Deze bepalingen ontbreken echter in dit voorschrift en dienen daarom alsnog te worden opgenomen.

Reactie gemeente

De genoemde aspecten zijn in het beeldkwaliteitsplan niet als eis opgenomen, maar slechts beschreven als uitgangspunt. Omdat het volledig de intentie is dat de bijgebouwen plat afgedekt worden, is het toepassen van een plat dak in de regels vastgelegd. Het toepassen van een grasdak is niet ruimtelijk relevant is kan zodoende niet in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Artikel 8.1 Voldoende parkeergelegenheid

46.

In dit artikel ontbreekt een concrete en handhaafbare norm, dat bovendien wordt doorgeschoven naar een te zijner tijd af te geven omgevingsvergunning zonder dat ook hiervoor een parkeernorm wordt vastgelegd. Hierdoor is onzeker of er voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, terwijl een toereikend aantal parkeerplaatsen niet op grond van dit plan kan worden gehandhaafd. Dit betekent dat onzeker blijft wat de gevolgen van dit plan zijn voor de parkeerdruk in de omgeving. De voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk ontstaat aan de parkeersituatie, wat hier ook onder moet worden verstaan, neemt die (rechts-)onzekerheid niet weg. De stichting maakt daarom bezwaar tegen het niet opnemen van een minimum aantal van 20 parkeerplaatsen, temeer omdat de aanduiding 'parkeren' in de Verbeelding geheel ontbreekt.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar punt 43 van de zienswijze.

Verbeelding

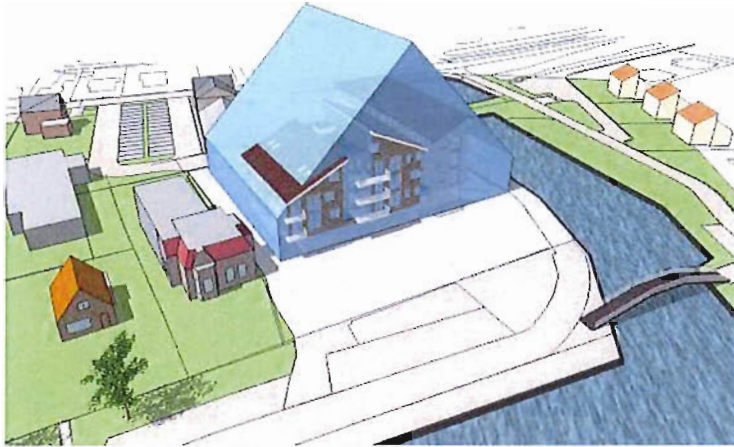
47.

De stichting maakt bezwaar tegen de in de Verbeelding opgenomen ligging van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogte voor zover dit de bouwhoogte van het huidige pand op de locatie overschrijdt. Naar de mening van de stichting doet een hoger gebouw afbreuk aan de zichtlijnen van Langweer, en aan het kleinschalige en pittoreske karakter van Langweer. Bovendien verspringt het pand 14 meter ten opzichte van de gevels van de bestaande woningen aldaar en komt het pand dus ook 14 meter dichterbij de woningen aan de overzijde. Voorts verwijst de stichting naar de bezwaren uit het bijgevoegde tegenadvies (bijlage 1). Bovendien is de stichting uit navraag bij de gemeente gebleken dat precedentwerking niet wordt uitgesloten.

Reactie gemeente

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan de bebouwing op 60 meter vanaf de woningen schuin tegenover het plangebied, aan de overzijde van het water worden gebouwd. De nieuwbouw vindt plaats op 50 meter vanaf deze woningen.

Het plangebied kent een bijzondere ligging op het einde van een kade en in een overgangsgebied van het dorp naar een grootschaliger recreatiegebied. Op deze locatie staat van oudsher al relatief grootschalige bebouwing. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan hier een gebouw met een footprint van 35 bij 45 meter worden gebouwd, met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte die enkel wordt beperkt door de maximale dakhelling, wat neerkomt op een hoogte van circa 25 meter. De locatie leent zich dus voor een grotere korrel en een afwijkende situering. Een vergelijking van de omvang van de nieuwbouw en verhouding tot de omvang van de bebouwing die nu mogelijk is, is gevisualiseerd in de navolgende figuur.



*Figuur: Massastudie nieuwbouw en bestaande bouwmogelijkheden
Reactie gemeente*

Overigens is het landschappelijke en dorpse karakter van Langweer uitgangspunt geweest voor de nieuwbouw van Residentie De Wielen. Er is respect voor de traditionele architectuur in Langweer, waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout en dakpannen de sfeer bepalen. De grote kap refereert aan schiphuizen en verwijst naar het industriële verleden van deze plek. Het appartementengebouw functioneert bovendien als een schakel tussen de bestaande recreatiewoningen en het dorp.

48.

In de Verbeelding ontbreekt ten onrechte de aanduiding 'aanleggelegenheden' en 'parkeren', waardoor deze in de planregels opgenomen functies niet zijn geborgd.

Reactie gemeente

We verwijzen voor de beantwoording van deze zienswijze naar punten 43 en 44 van de zienswijze.

4. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze

~~Resumerend is de zienswijze aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen:~~

De verbeelding

- Geen aanpassingen.

De planregels

- Artikel 8 lid 8.1 onder b. (voldoende parkeergelegenheid) wordt aangepast in die zin dat in plaats van naar de gemeentelijke beleidsregels, naar de landelijke CROW-normen (zoals neergelegd in de ASVV) wordt verwezen voor de toepasselijke parkeernormen, omdat de

gemeente De Fryske Marren op dit moment nog niet over eigen parkeerbeleid beschikt. De aanpassing betreft concreet het vervangen van 'beleidsregels' door 'CROW-normen';

- Om te borgen dat de bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) bij het woongebouw worden voorzien van een plat dak, wordt de volgende bepaling toegevoegd aan artikel 3 lid 3.2.2: *'d. een bijbehorend bouwwerk zal worden voorzien van een plat dak.'*

De toelichting

- Toevoeging beelden ter verduidelijking huidige desolate uitstraling (paragraaf 2.2);
- Motivering keuzes ten aanzien van parkeren horecaonderneming (paragraaf 2.5);
- Verduidelijken keuzes ten aanzien van muziekcafés (paragraaf 4.1);
- Verduidelijken motivering dat er geen akoestisch onderzoek voor de horeca nodig is (paragraaf 4.1);
- Verduidelijken hoe de maatregelen om te voldoen aan de geluidsnormen als gevolg van de jachtwerf zijn geborgd in de regels (paragraaf 5.1);
- Aanvullen ecologische paragraaf met de resultaten van het nader onderzoek en het activiteitenplan (paragraaf 4.6);

5. Ambtshalve wijzigingen

Verder brengen wij de volgende ambtshalve wijziging aan in het plan:

In de regels wordt een muziekcafé/dancing uitgesloten. Hiermee wordt een eventuele discrepantie tussen de in de toelichting gehanteerde systematiek volgens de VNG-brochure en de systematiek volgens het gemeentelijk horecabeleid voorkomen. Dit betekent concreet dat de passage 'dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m²' uit het begrip 1.23 'horecabedrijf', onder categorie 6 wordt geschrapt. Uit categorie 7 van hetzelfde begrip wordt de passage 'met een dansvloer-oppervlak groter dan 10 m²' geschrapt. Daarmee wordt iedere vorm van een discotheek of dancing (oftewel een muziekcafé) onder categorie 7 gebracht, hetgeen niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

Reactienota Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen.

Op 28 januari 2016 is het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Beroep, zoals op een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, is niet mogelijk. Hierop is één inspraakreactie binnen gekomen van de Stichting Hart voor Langweer.

Inspraakreactie Hart voor Langweer.

In onderstaande wordt per onderdeel ingegaan op de inspraakreactie van Hart voor Langweer. Vanwege de lengte van de brief met de vele reacties en de bijlage van "Het Oversticht" is de volledige inspraakreactie in onderstaande weergegeven met daarbij, waar nodig, de reactie van de gemeente.

Gewoon: inspraak Hart voor Langweer.

Cursief: reactie gemeente.

Geachte Raad

In augustus 2015 is o.m. een ontwerp bestemmingsplan Langweer-appartementen Stevenshoek, perceel Stevenshoek 23, ter inzage gelegd met de mogelijkheid daarover een zienswijze kenbaar te maken.

Onderdeel daarvan was een, als bijlage bijgevoegd, beeldkwaliteitsplan. In dit plan zijn "principes gegeven voor de invulling van het perceel in relatie tot de omgeving en principes van de openbare ruimte" en dient dit plan "als leidraad voor de planontwikkeling om te komen tot overeenstemming over het bouwplan passend in zijn omgeving, met name als basis voor een principe beoordeling door de Welstand en door B en W en de Raadscommissie. Ruimtelijke ontwikkeling". Het plan wordt "daarna vertaald in bestemmingsplanvoorschriften en welstandscriteria die samen met de anterieure overeenkomst vastgesteld worden door de gemeenteraad".

Inspraakreactie. (1a)

Omdat u bij besluit van 23 september 2014 heeft besloten de gemeentelijke coördinatieprocedure ex art. 330 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bouwplan locatie de Wielen is, anders dan gebruikelijk, het ontwerpbestemmingsplan niet na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. Formeel behoort het beeldkwaliteitsplan echter geen bijlage bij een bestemmingsplan te zijn, maar een apart ontwerp.

~~Meer dan vijf maanden later, te weten op 28 januari 2016, hebben B en W nu een ontwerp beeldkwaliteitsplan als apart deel ter inzage gelegd met de mogelijkheid daar een zienswijze over uit te brengen. In uw besluit de coördinatieprocedure van toepassing te verklaren is "de voorbereiding en bekendmaking" van een beeldkwaliteitsplan niet vermeld.~~

Wij nemen dan ook aan dat u, nadat de termijn voor indienen van een zienswijze is verstreken eerst het beeldkwaliteitsplan vaststelt, alvorens in het kader van de coördinatieprocedure over het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning besluiten te nemen.

Reactie gemeente. (1b)

Het is niet zo dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld nadat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Deze aanname is niet juist net zo min als de relatie die wordt verondersteld met de coördinatieprocedure. De besluitvorming over Het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer) en over het bestemmingsplan Langweer – appartementen Stevenshoek vindt in één en dezelfde raadsvergadering plaats. De besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning vindt daarna plaats. Wij zullen dit toelichten.

De coördinatieprocedure is alleen van toepassing op die besluiten waar de gemeenteraad de procedure op van toepassing heeft verklaard. In het besluit van de raad van 23 september 2014 tot het van toepassing verklaren van de coördinatieprocedure twee besluiten benoemd: het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw. Het van toepassing verklaren van de coördinatieprocedure op deze twee besluiten betekent dat de voorbereiding en bekendmaking van deze twee besluiten gecoördineerd verloopt. De besluiten worden dus niet tegelijk genomen. Wel is het zo dat de omgevingsvergunning voor de bouw pas verleend kan worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en nadat de welstandsnota is gewijzigd. Op het moment dat het college van B en W besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning, moet immers getoetst worden aan de geldende welstandsnota. Dit is dan de welstandsnota die is gewijzigd op basis van het besluit tot het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Locatie De Wielen (Stevenshoek 23 te Langweer).

In het kader van het opstellen van de ontwerp-omgevingsvergunning is het bouwplan al getoetst aan het bestemmingsplan en aan de welstandscriteria van het Beeldkwaliteitsplan, ondanks dat die documenten toen nog geen formele status hadden. Dit is logisch. Het heeft immers geen zin een bouwplan in procedure te brengen waarvan op voorhand al bekend is dat deze strijdig is met de toetsingscriteria. Bij het daadwerkelijke besluit over de aanvraag omgevingsvergunning vindt de formele toets plaats. De documenten waar aan getoetst wordt hebben dan ook een formele status. Het bouwplan zal in dat kader nog een keer aan Hûs en Hiem worden voorgelegd opdat Hûs en Hiem het eerder gegeven advies nog een keer formeel kunnen bekrachtigen.

Inspraakreactie. (2a)

Inhoudelijk brengen wij als zienswijze m.b.t. dit ontwerp beeldkwaliteitsplan opnieuw al datgene naar voren dat wij terzake hebben aangegeven in onze zienswijze van 1 oktober 2015, kenmerk: 20150218 en met name ook in de daarbij gevoegde bijlage. U gelieve alle betreffende teksten als hierbij ingelast en herhaald te beschouwen.

Reactie gemeente. (2b)

Wij zijn in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Langweer – Appartementen Stevenshoek ingegaan op de zienswijze van 1 oktober 2015, ook op de onderdelen van de zienswijze die gaan over de welstand. Wij verwijzen korthedshalve naar die nota, die als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.

Inspraakreactie. (3a)

~~Met enige omhaal van woorden, wordt aangegeven dat de locatie de Wielen moet worden gezien als een "plek los van de omgeving, als een soort eiland". Van een eiland is echter geen sprake en evenmin van een gebouw los van de omgeving.~~

~~Integendeel de gehele omgeving zal door dit gebouw, dat ook nog eens 14m vóór de geldende rooilijn in de richting van het water is gesitueerd, gedomineerd worden. Ook zal het aanzicht, de doorloop en de gebruiksmogelijkheid van de kade veranderen.~~

Reactie gemeente. (3b)

~~Het begrip eiland wordt hier niet letterlijk bedoeld. Het betekent dat er voor dit perceel iets totaal anders dan voor de rest van de omgeving mogelijk is. Los van de omgeving is nooit bedoeld, er is sprake van enige samenhang, maar daarnaast ook een grote mate van contrast met de omgeving.~~

~~Aangezien het gebouw niet paste binnen de oude welstandscriteria is er een nieuw welstandskader geformuleerd. Het beeld zal inderdaad veranderen.~~

~~Het opschuiven van de rooilijn is bedoeld om het gebouw een eindpunt te laten zijn in het straatbeeld en daar ook dominant in te laten zijn, ook richting het water als een bak en te laten functioneren. De gebruiksmogelijkheden en doorloop zijn daarbij niet veranderd aangezien het gaat om het opschuiven van~~



DE FRYSKE MARREN

het gebouw op private gronden. De openbare ruimte is bij de herinrichting van de Stevenshoek al aangepast aan de mogelijke nieuwe situering van het gebouw.

Inspraakreactie. (4a)

Door zijn massaliteit, het gebouw wordt naar schatting bijna 3 maal zo groot en 2 keer zo hoog (ruim 17m) als het huidige, en door zijn bouwstijl, die geheel afwijkt van wat niet alleen aan de Stevenshoek maar in de gehele kern van Langweer gebruikelijk was en is, zal het ernstig detoneren.

Reactie gemeente. (4b)

Voor het mogelijk maken van dit soort volume is een bestemmingsplanprocedure gevoerd waarbij dit mogelijk wordt gemaakt en belangen in dit kader zijn afgewogen.

De bouwstijl en afwijking van het heersende beeld is een nadrukkelijke keuze van het bestuur van de gemeente geweest, dit klopt dus.

Het opschuiven van de rooilijn en het vergroten van het bouwvolume is bedoeld om het gebouw een bijzonder eindpunt te laten zijn in het straatbeeld. En daar ook dominant in te laten zijn, net als richting het water waar het gebouw als een baken gaat functioneren.

Inspraakreactie. (5a)

Het voorgestelde is ook in strijd met de gemeentelijke welstandsnota 2010 zoals die gold ten tijde van de aanvraag en eveneens in strijd met de recente in april 2015 door u vastgestelde welstandsnota, waarin onder meer wordt aangegeven: "gebouwen sluiten in beeld, kleur en materiaalgebruik aan bij de bestaande lintbebouwing, maar hoeven niet precies hetzelfde te zijn. Het historisch beeld is hierbij richting gevend, maar niet dwingend, grotere bouwmassa's kennen een geleding die aansluit bij de omliggende bebouwing. Het kleurgebruik is ingehouden en gedekt en contrasteert niet met de omgeving".

Reactie gemeente. (5b)

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan locatie de Wielen door de raad vastgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de huidige welstandscriteria voor dit gebied. Het bouwplan is, in een vooroverleg, door de welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan deze beeldkwaliteitscriteria en is positief bevonden. Bij de totstandkoming van het welstandsadvies zijn de volgende aspecten beoordeeld: plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, detaillering, materiaal- en kleurgebruik, op zichzelf en ten opzichte van de omgeving.

Het bouwplan zal, na behandeling van de omgevingsvergunning, nog een keer aan Hûs en Hiem worden voorgelegd opdat Hûs en Hiem het eerder gegeven advies nog een keer formeel kunnen bekrachtigen.

Inspraakreactie. (6a)

In een eerdere toelichting is verder gesteld dat in de recente welstandsnota is aangegeven dat "voor deze locatie geldt dat er een bijzonder en relatief groot element toegevoegd kan worden". Een dergelijke passage is in deze nota niet te lezen. In de gemeentelijke welstandsnota 2010 is wel vermeld dat de voormalige zuivelfabriek, waarin later hotel de Wielen is gevestigd, een bijzonder en grootschalig element in het gebied is. Gelet op de hoogte van het bouwwerk wordt met "grootschalig" klaarblijkelijk bedoeld een gebouw met een hoogte van ongeveer 9m.

Reactie gemeente. (6b)

Voor de locatie gelden nieuwe beeld/welstandscriteria op het moment dat de raad het Beeldkwaliteitsplan vaststelt.

Inspraakreactie. (7a)

Ook wordt in de toelichting verwezen naar een summier positief advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 10 februari 2015. De vraag daarbij is aan welke criteria deze commissie heeft getoetst nu u het beeldkwaliteitsplan nog moet vaststellen.

In de gemeentelijke welstandsnota is verder vastgelegd dat een toetsing door die commissie plaats dient te vinden in een openbare zitting. Of daaraan in deze zaak is voldaan, is onduidelijk. Noch op de gemeentelijke website, noch op de website van Overheid.nl, is daarover enig bericht te vinden.

Reactie gemeente. (7b)

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan locatie de Wielen vastgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de huidige welstandscriteria voor dit gebied. Het bouwplan is door de welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan deze welstandscriteria en is positief bevonden.

Voor de gedragenheid van het bouwplan zijn er meerdere openbare zittingen geweest, plus nog een openbare informatieavond over het totale plan. Dit had allemaal ten doel om te komen tot een bestemmingsplan. De zitting met betrekking tot toetsing van het bouwplan aan de nieuwe beeldcriteria zal plaatsvinden op het moment dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vast, publiceert en zorgt voor de informatie.

Inspraakreactie. (8a)

Zoals wij hiervoor al aangaven, wordt in het ontwerp beeldkwaliteitsplan op bldz. 1 ook vermeld dat door u een "anterieure overeenkomst" moet worden vastgesteld. Een kennisgeving van het sluiten van een dergelijke overeenkomst door B en W is gepubliceerd in de Staatscourant van 28 januari 2016. Daarbij is verwezen naar art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening, waarin o.m. is voorgeschreven dat deze kennisgeving plaats moet vinden binnen twee weken nadat de overeenkomst is gesloten. De betreffende overeenkomst is helaas niet gedateerd, maar moet dus na 14 januari 2016 zijn overeengekomen.

Reactie gemeente. (8b)

In artikel 6.24, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat het college van B en W binnen 14 dagen na het sluiten van een overeenkomst over het kostenverhaal, een kennisgeving moeten doen. Het belang van dit artikel is er in gelegen dat op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan vast moet staan dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst is weliswaar niet binnen de termijn van 14 dagen gepubliceerd, maar wel voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarmee staat vast dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en daar gaat het om. Dit laatste blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 maart 2011, zaaknummer 201007248/1/R1. Overigens staat het verhaal van kosten los van het besluit over het Beeldkwaliteitsplan.

Inspraakreactie. (9a)

In de in augustus 2015 ter inzage gelegde stukken is vermeld dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Bij gebruik van de coördinatie-regeling mag daar echter alleen van worden afgezien als tevoren of tegelijkertijd een anterieure overeenkomst is gesloten. Dat is i.c. blijkens de stukken niet het geval geweest.

Reactie gemeente. (9b)

Zoals al bij de reactie op het vorige punt is aangegeven gaat het er om dat op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan vast staat dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dat is het geval.



Inspraakreactie. (10a)

U zult zich realiseren dat op basis van het nu voorgestelde, te bouwen appartementencomplex, het aanzicht van Langweer vanaf het water en het land de komende vijftig jaar zal bepalen. De hoogte en massaliteit van het gebouwwerk past echter bepaald niet in de stijl en schaal die sinds lang in Langweer gebruikelijk en werkelijk is.

Reactie gemeente. (10b)

De bouwstijl en afwijking van het heersende beeld is een nadrukkelijke keuze van het bestuur van de gemeente geweest. Het opschuiven van de rooilijn en het vergroten van het bouwvolume is bedoeld om het gebouw een bijzonder eindpunt te laten zijn in het straatbeeld en daar ook dominant in te laten zijn, net als richting het water waar het gebouw als een bakken gaat functioneren.

Inspraakreactie. (11a)

Wij verzoeken u dan ook met klem het ontwerp beeldkwaliteitsplan zodanig aan te passen dat dit in overeenstemming wordt gebracht met het dorps- en landelijke karakter van Langweer en met de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota

Reactie gemeente. (11b)

De bouwstijl en afwijking van het heersende beeld, is een nadrukkelijke keuze van het bestuur van de gemeente geweest.

Brief van Het Oversticht.

“Het beeldkwaliteitsplan is specifiek geschreven voor de”

Inspraakreactie. (12a)

In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat het bedoeld is als leidraad voor de planontwikkeling i.c. als basis voor een principebeoordeling door welstand en voor verdere besluitvorming. Daarna wordt het vertaald in bestemmingsplanvoorschriften en welstandscriteria. Wij constateren inderdaad dat in het beeldkwaliteitsplan de welstandscriteria ontbreken. Hiermee voldoet het beeldkwaliteitsplan niet aan de bepaling van artikel 12a Woningwet om vastgesteld te kunnen worden als welstandsnota. Daarmee ontbreekt de basis ten behoeve van de formele welstandsbeoordeling en –toetsing. Wij gaan ervan uit dat het aan te passen welstandsparagraaf alsnog in de inspraak wordt gebracht.

Reactie gemeente. (12b)

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan locatie de Wielen vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de huidige welstandscriteria voor dit gebied. De nieuwe criteria voor dit gebied gaan in op plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, detaillering, materiaal- en kleurgebruik, op zichzelf en ten opzichte van de omgeving. Het bouwplan is door de welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan deze criteria en is positief bevonden. Bij de totstandkoming van het welstandsadvies zijn de volgende aspecten beoordeeld: plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, detaillering, materiaal- en kleurgebruik, op zichzelf en ten opzichte van de omgeving.

“Context.”

Inspraakreactie. (13a)

Het bestemmingsplan regelt de functie, locatie, rooilijnen en de massa die gebouwd wordt op



DE FRYSKE MARREN

een bepaalde locatie. De ambities voor een gebied op functioneel en ruimtelijk vlak worden hierin beschreven om hiermee ruimtelijke en functionele kaders te scheppen voor een locatie en gebied. De welstandsnota regelt daarnaast hoe er gebouwd wordt, wat de exacte situering is, de structuur, massa, hoofdvorm en architectuurstijl, kleur en materiaalgebruik.

Stedenbouwkundig gezien kenmerkt Langweer zich door kleinschalige bebouwing, de woningen zijn over het algemeen uitgevoerd als eenvoudige bouwvolumes van één laag met kap. Enkel aan de Buorren, de hoofdstraat van het dorp zijn enkele oudere tweelaags bouwvolumes te vinden met een kap. De historische dorpskern —deels beschermd dorpsgezicht— kenmerkt zich door een organische opzet, kleine tussenruimtes en een kleine stedenbouwkundige korrel. Kleinschaligheid is hier de norm en creëert ook het dorps karakter. In de buitenwijk aan de oostzijde van het dorp liggen op ruimere kavels enkele nieuwbouwwoningen met een zadeldak en een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

De Stevenshoek ligt in het welstandsgebied Oude Kern' ten Oosten van het beschermd dorpsgezicht van Langweer. Hoewel de formele grens van het beschermde deel ten westen van de projectlocatie ligt, zijn deze gebieden toch onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Stevenshoek met zijn kade en huizen met één laag en een kap, maken onderdeel uit van de structuur waarin zich het beschermde gezicht bevindt. De ruimtelijke samenhang die het beschermd dorpsgezicht kenmerkt strekt zich uit tot de Stevenshoek. De ruimtelijke kwaliteit van de Stevenshoek is daarmee bepalend voor de biotoop van het beschermd dorpsgezicht. Bovendien is de locatie de Stevenshoek vanaf het water beeldbepalend voor het silhouet van het beschermd gezicht.

Reactie gemeente. (13b)

Het beschermd dorpsgezicht is niet benoemd vanaf het water (silhouet) maar betreft alleen de straat in de kern van het dorp.

Inspraakreactie. (14a)

'Bestemmingsplan Langweer Status: Voorontwerp/ 25-04-13

In westelijke richting doet zich een verbreding in het straatprofiel voor, ter hoogte van de vroegere markt. De (meer individuele) bebouwing staat hier wat verder van de straat en kent een meer grootschalige bouwvorm (voormalige boerderijen, de kerk, de pastorie, Osinga State enzovoort). Ondanks dit onderscheid, is er wél een sterke ruimtelijke samenhang in het gebied door het rechte beloop van de Buorren, de strakke ruimtebegrenzing en rooilijnen en de karakteristieke laanbeplanting in de vorm van linden.'

'De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit panden in een bouwlaag onder een schilddak of een zadeldak. De nokrichting is afwisselend loodrecht of evenwijdig aan de straat. Als bouw materiaal voor de gevels is vrijwel uitsluitend baksteen toegepast, terwijl de daken in het algemeen met gebakken pannen zijn gedekt. De gevelopeningen zijn overwegend verticaal gericht.'

Reactie gemeente. (14b)

Dit is een beschrijving van het beschermde dorpsgezicht, wat op de te ontwikkelen plek niet van toepassing is.

Inspraakreactie. (15a)

Het zijn elementen die de bestaande bebouwing in het beschermd dorpsgezicht als ook aan de Stevenshoek kenmerken. De fabriek en later het hotel waren hierin afwijkend, maar schikten zich wel in de stedenbouwkundige structuur dankzij de rooilijn en de bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen. Daarnaast was dankzij de afwijkende materialisering de functionele afwijking afleesbaar vanaf de straat. Wonen tegenover logies. Grotere gebouwen zijn in het gebied aanwezig, maar altijd in een bijzondere



DE FRYSKE MARREN

functie zoals een kerk of industrie, gebouwen die vanuit historische oogpunt altijd afwijkend qua vorm waren en hiermee ook in het gebied een herkenningspunt vormen.

Reactie gemeente. (15b)

Voor het mogelijk maken van meer bouwvolume is er een bestemmingsplan procedure gevolgd. Het feit dat de huidige bebouwing ook afwijkend is in het beeld heeft de mogelijkheden voor een wederom afwijkend gebouw wel bepaald.

Ook deze, in de zienswijze gebruikte tekst, betreft de beschrijving van het bestaande.

Ruimtelijke structuur.

Inspraakreactie. (16a)

Bestemmingsplan Langweer Status: Voorontwerp/ 25-04-13

Het hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan is het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur. Hierin worden de huidige verschillen in bebouwingsdichtheid en vormgeving van de bebouwing gehandhaafd. Dit wordt deels gedaan door de huidige bebouwing vast te leggen op de huidige locatie en te voorkomen dat hiervoor (aan de straatzijde) wordt bijgebouwd.(...) Verder zal vooral het gedeelte van het dorp dat als Beschermd dorpsgezicht is aangewezen, in het voorliggende bestemmingsplan worden beschermd. Hiervoor is een aanvullende bestemming "Beschermd dorpsgezicht" opgenomen. In dit gebied is extra aandacht en zorgvuldigheid ten aanzien van vormgeving en situering van bebouwing noodzakelijk. (...) De Wielen is een hoeklocatie gelegen aan de Stevenshoek, de Stevenshoek is gelegen op een hoek/eindpunt aan het water en wordt via loopbruggen verbonden met het recreatiegebied aan de overzijde van de haven. Vanaf het water gezien is de projectlocatie een belangrijke zicht locatie en een schamierpunt in het gebied.

De ruimtelijke analyse in het beeldkwaliteitplan klopt volledig en onderschrijven wij. De locatie is een scharnierpunt tussen het wonen en de recreatie. Hierdoor wordt de locatie een belangrijk punt in de ontwikkeling van het dorp. Vanuit de stedenbouwkundige analyse die is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan wordt een stedenbouwkundige transformatie gecreëerd. In de bestaande situatie is er een doorlopende gevelwand aan de Stevenshoek waar de woningen en het hotel onderdeel van uitmaken. Het beeldkwaliteitplan suggereert dat de doorlopende gevelwand wordt doorbroken door het naar voren plaatsen van de rooilijn waardoor de Stevenshoek losgekoppeld wordt van zijn omgeving. Dit is voor het gebied en de samenhang tussen de volumes niet wenselijk. De samenhang tussen bebouwing, zeker in een dorp van de schaal als Langweer, is van belang voor het karakter. Dit karakter was tot nog toe geborgd binnen het vigerende welstandsbeleid. Een loskoppeling zal de omgevingskwaliteit verzwakken.

Reactie gemeente. (16b)

Dit betreft een beschrijving van het beschermde dorpsgezicht en is dus niet relevant.

De samenhang wordt in zoverre bevorderd dat het gebouw een eindpunt markeert van het dorpsgebied en van de Stevenshoek als openbare ruimte.

Rooilijn

Inspraakreactie. (17a)

Door de rooilijn naar voren te verschuiven ten opzichte van de bestaande bebouwing, zal het nieuwe bouwvolume puur qua oriëntatie gaan domineren in het straatbeeld. De voorziene beëindiging van het gebied kan ook worden gecreëerd zonder deze rooilijn te verplaatsen.

Reactie gemeente. (17b)

Het is ook de bedoeling om een bijzonder bebouwingsaccent zowel qua hoogte, als situering als architectuur aan te brengen.

Volume

Inspraakreactie. (18a)

Het bouwvolume dat voorzien is in het beeldkwaliteitplan omvat een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen met een kap. Een volume en hoogte die niet passend zijn in een dorp als Langweer, dat zich kenmerkt door een kleine korrel en historische setting. Daarnaast zal er door de bouwhoogte een concurrentiestrijd ontstaan tussen het bestaande kerkgebouw en het nieuwe appartementencomplex.

Reactie gemeente. (18b)

Het nieuwe gebouw zal inderdaad een nieuw accent vormen naar de Langweerder Wielen en ook in het dorpsaanzicht. Dit zal de aantrekkingskracht voor Langweer vergroten.

Kapvorm en geleding

Inspraakreactie. (19a)

De kapvorm en de geleding zijn aansluitend op ons stedenbouwkundige oordeel niet passend voor de locatie. De wens is het markeren van het eindpunt van de Stevenshoek, om de herkenbaarheid te realiseren aan het water als markeringspunt. Door de volumes haaks op het water te zetten en op een plint, wordt er een onsamenhangend gebouw gecreëerd in plaats van een eenduidig markeringspunt dat als verbindend element kan werken tussen recreatie en wonen. Daarnaast is het stedelijk karakter dat wordt beoogd door de combinatie van een alzijdige plint met daarop drie bouwvolumes niet passend in het dorpse karakter dat Langweer kenmerkt.

Een nieuw bouwvolume aan het einde van de Stevenshoek kan beter aansluiten bij de bestaande structuur als het in de zelfde rooilijn blijft en maximaal twee lagen plus kap, dan wel drie lagen met plat dak krijgt. Zo krijgt men ook de gewenste verankering en markering en scharnierfunctie, maar sluit het wel aan bij de stedenbouwkundige structuur die het dorp kenmerkt.

Reactie gemeente. (19b)

De bouwstijl en afwijking van het heersende beeld, is een nadrukkelijke keuze van het bestuur van de gemeente geweest.

Aansluiting bij de bestaande structuur is niet het uitgangspunt van het nieuwe gebouw.

Materialisering & Kleurstelling

Inspraakreactie. (20a)

De materialisering en kleurstelling die wordt beoogd in het beeldkwaliteitsplan lijkt zeer algemeen en niet toegespitst op de locatie. De gewenste vertaling van relatie tussen water en fabriek naar de relatie tussen water en toerisme/recreatie is een kans die deze plek kan versterken. Beter is de keuze voor materialen die in het gebied al jaren worden gebruikt, en een logisch gevolg voor het nieuw te bouwen project.

Reactie gemeente. (20b)

Ook voor de materiaalkeuze is er bewust voor gekozen af te wijken van het heersende beeld.

Conclusie

Inspraakreactie. (21a)

Het beeldkwaliteitplan geeft randvoorwaarden voor een planontwikkeling die ernstige inbreuk doet op de historische ruimtelijke structuur van Langweer. Er wordt hierbij onvoldoende rekening gehouden met de historische context en karakteristieken die deze locatie in zijn omgeving tot zijn recht laten komen. Daarnaast constateren wij dat in het beeldkwaliteit plan de welstandscriteria ontbreken. Hiermee voldoet het beeldkwaliteitplan niet aan de bepaling van artikel 1 2a Woningwet, om vastgesteld te kunnen worden als welstandsnota. Daarmee ontbreekt de basis ten behoeve van de formele welstandsbeoordeling en -toetsing.

Reactie gemeente. (21b)

De bouwstijl en afwijking van het heersende beeld, is een nadrukkelijke keuze van het bestuur van de gemeente geweest. Daarbij is afgewogen dat het hier gaat om een bijzondere plek, een scharnierpunt van woonkern naar recreatiegebied, door de grote schaal van het water en het nabijgelegen meer. Voor wat betreft het niet voldoen aan de woningwet verwijzen wij naar antwoord (12b).

Beeldkwaliteitsplan locatie de Wielen

Inleiding:

In dit beeldkwaliteitsplan wordt omschreven hoe de nieuwbouw op locatie de Wielen in Langweer in zijn omgeving ingepast wordt en wat de uitgangspunten zijn geweest voor de ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitsplan zal in het vervolgproces vertaald worden in voorschriften in het bestemmingsplan en in welstandscriteria.

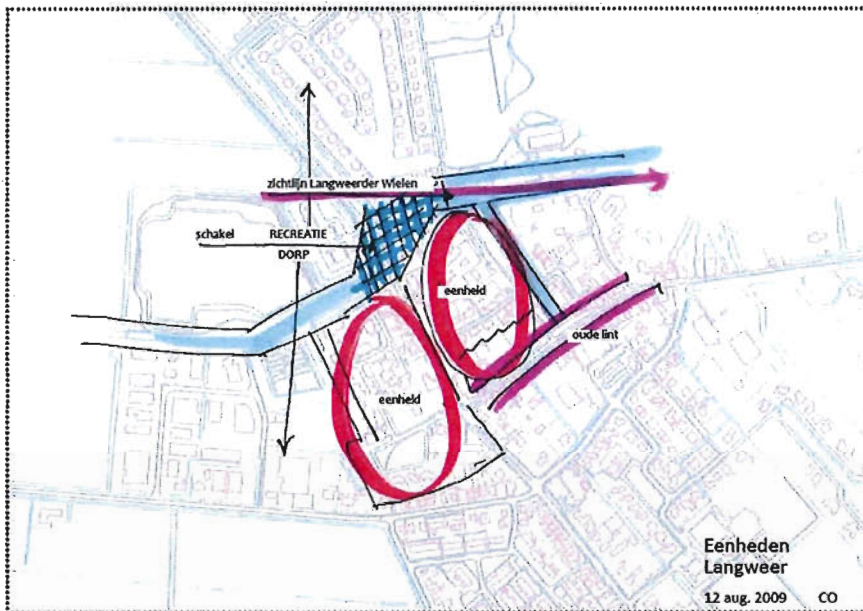
In dit beeldkwaliteitsplan worden principes gegeven voor de invulling van het perceel in relatie tot de omgeving en principes van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald is in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbare) ruimtes.

Status en proces:

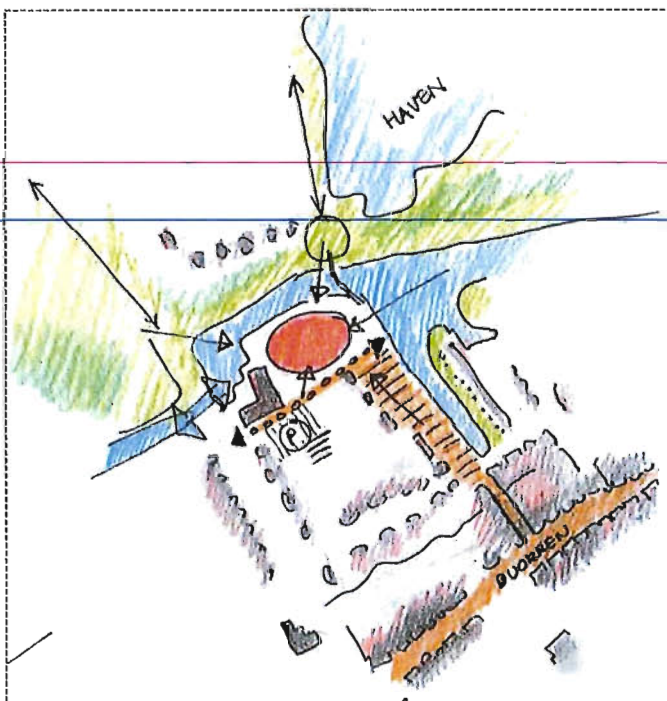
Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de planontwikkeling en te komen tot overeenstemming over het bouwplan, passend in zijn omgeving, met name als basis voor een principe beoordeling door de welstand en door het college van BenW en de raadsie Ruimtelijke Ontwikkeling. Het wordt daarna vertaald in bestemmingsplanvoorschriften en welstandscriteria die samen met de anterieure overeenkomst vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Context

Langweer kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing 1 laag met kap is het algemene beeld van het centrum. Het fabriekscomplex de Wielen is hierin altijd een uitzondering geweest door de grotere hoogte, zonder kap en de complexmatige opzet. De plek van het voormalige hotel, kenmerkt zich door een overgang van binnen naar buiten van het dorp, ook is er sprake van een functioneel scharnierpunt, de overgang van recreatie naar gewone woningbouw. Er lopen belangrijke waterverbindingen naar de Langweerder Wielen en de achterliggende scheepswerf. De intentie in de dorpsvisie is in de toekomst een sloepenverbinding te maken onder de Osingaleane/Pontdyk, langs de ijsbaan.

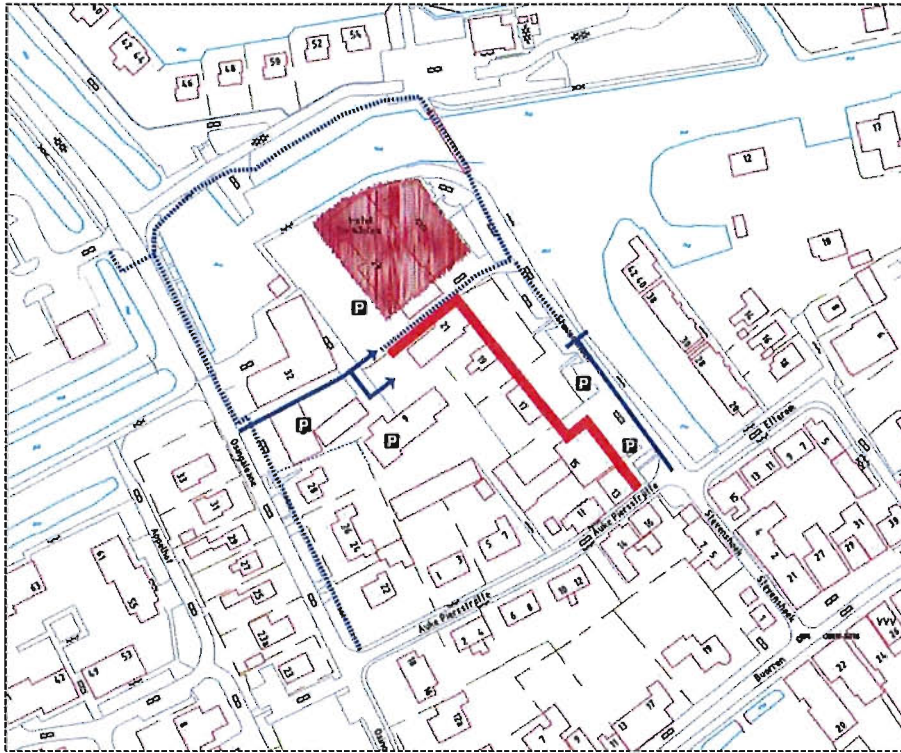


De plek ligt aan het einde van de zichtas vanaf het recreatiegebied. En aan het einde van de Stevenshoek en vanaf de Pontdyk is het gebouw goed zichtbaar. Daarnaast zal bij de herinrichting van de Stevenshoek de auto-ontsluiting verplaatsen naar de Osingaleane, waardoor de nieuwbouw ook vanaf deze kant benaderd wordt. Deze alzijdigheid van de plek moet in het bouwplan terugkomen.



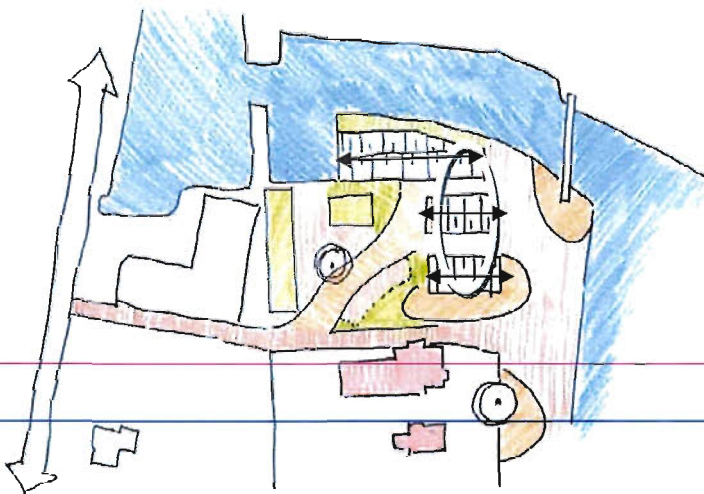
Daarnaast ligt de plek los van de omgeving, als een soort eiland. Daarbij is het realiseren van een water-doorsteek voor sloepen en de onderste laag benutten voor horeca, een belangrijke mogelijkheid en kwaliteit op de kavel.

De bebouwing aan de Stevenshoek zal een geleding en ritmiek moeten hebben, haaks op de Stevenshoek zodat er sprake is van beëindiging van de ruimte en er sprake is van een levendige gevel.



Bouwvlak en routing

Het bouwvlak gaat uit van een verschoven rooilijn ten opzichte van de huidige situatie. De bedoeling is een beëindiging te maken van het gebied de Stevenshoek en ook de looproute naar het nieuwe parkeren aan de Osingaleane te benadrukken. Door de plek, een eiland in het gebied, en niet als onderdeel van een gevelwand, is het mogelijk om 4 bouwlagen met kap te realiseren. Voor het maken van een overgang naar de oude directeurswoning, Stevenshoek 21, is sprake van 3 lagen met kap, met een vrije ruimte die van 3 m. naar 10.70 m. gaat.



Geleding en kapvorm

Er is sprake van een geclusterde bouwmassa waarbij voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebouw en de diversiteit in het beeld er is gekozen voor een drietal volume's bovenop het restaurant, haaks op de Stevenshoek met wisselende kapvorm. De onderste laag is daarbij divers en alzijdig door de hoeken open te houden.

Aan de waterzijde aan de noordkant is de vierde bouwlaag terugspringend in materiaal. Hier is sprake van een wand die het water begeleid en wordt de diversiteit gevonden in de raamopeningen en de kapvorm die oploopt naar het accent op de hoek.

Op het semi-openbare terrein bevinden zich garage's en pergola's met plat dak, maar wel met grassdaken.

Inrichting maaiveld

Het gebouw wordt door de gebruikers van de appartementen vooral benaderd vanaf de Osingaleane en de nieuwe langzaam verkeer route. De entrees van het gebouw liggen in een open zichtlijn vanaf die route, waarbij de dichte garageboxen aan de kant van de jachtwerf gelegen zijn en de overdekte parkeerplekken aan de kant van de horeca. Hierdoor is er een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privéterrein. Het terras vervult daar een aanvullende rol in en benadrukt de doorgang naar de Stevenshoek en het centrumgevoel.

Andersom is het terras ook onderdeel van de Stevenshoek waar een aantal verschillende plekken worden benadrukt in het openbaar gebied. En waarbij de nieuwe voetgangersroute benadrukt wordt, zowel door het gebouw als door het terras. De hoofdingang van de horeca ligt aan de Stevenshoek en er is een tweede entree op de hoek; bereikbaar vanaf de nieuwe voetgangersroute vanaf het nieuwe parkeerterrein aan de Osingaleane.

Materialisering en Kleurstelling

Gebouw

Het landschappelijke en dorpse karakter van Langweer, waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en hout de samenhang in het beeld bepalend is, is ondanks het afwijkende volume wel het uitgangspunt. Samen met keramische dakpannen ontstaat er een ingetogen beeld met gedekte kleuren.

Daarnaast was er een duidelijke relatie van de fabriek met de kade en het water. Nu is er een duidelijke relatie met het toerisme en de watersport. Dit zal ook in de architectuur tot uitdrukking moeten komen. Samenhang in de architectuur is idd. essentieel. Ambachtelijk met hedendaagse vertaling, een kloeke en eenduidige hoofdvorm en architectuur, referentiebeeld schiphuizen. Waarbij diversiteit en aantrekkelijkheid belangrijke kernwoorden zijn voor dit beeldbepalende object.

Garageboxen/ pergola

Het materiaalgebruik van de garageboxen/ pergola's moet familie zijn van het hoofdgebouw en qua sfeer en uitstraling refereren naar de watersport. Er zal sprake zijn van hoogwaardige uitstraling, gezien het feit dat de gebouwen niet in een achtertuin staan, maar in de voortuin van het gebouw.

Erfafscheidingen

Het woongebouw staat grotendeels in de openbare ruimte er is aan alle zijden sprake van een naar een openbare ruimte gekeerde gevel. Erfafscheidingen zijn alleen mogelijk als het integraal mee ontworpen en uitgevoerd wordt met realisatie van het woongebouw en de garageboxen/ pergola. Ook hiervoor geldt dat het familie moet zijn van het hoofdgebouw en qua sfeer en uitstraling refereren naar de watersport. Er zal sprake zijn van een hoogwaardige uitstraling.