

Zienswijzennotitie Bestemmingsplan Oudega - Waterfront

Het ontwerp bestemmingsplan Oudega - Waterfront heeft van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld.

Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen van omwoners zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijze 1	1. In de oorspronkelijke tekst van het concept bestemmingsplan was er sprake van dat de woonboten een maximale oppervlakte mochten hebben van 100 m2 in twee bouwlagen. In het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat de tweede bouwlaag is beperkt tot 70% van de onderste laag. Dit betreft een flinke beperking van de mogelijkheden.	1. Deze regel is opgenomen op basis van de uitgangspunten van het landschapsplan die is opgesteld voor deze ontwikkeling. Er is opnieuw gekeken naar eventuele verruiming van deze regel. Hierbij is ook van belang dat er buitenruimte aanwezig is bij elke ark. Op basis hiervan wordt deze regel aangepast waarbij betreffende beperking van 70% voor de tweede bouwlaag wordt geschrapt. Wel is een bepaling opgenomen dat er 10 m2 buitenruimte moet worden faciliteert, waarbij geen regel is opgenomen of dat op 1 ^e of 2 ^e bouwlaag moet worden opgenomen. Daarnaast dienen de terrassen en omlopen wel binnen de toegestane bebouwing van 100 m2 te passen.
Zienswijze 2	1. In het ontwerp bestemmingsplan zijn chalets mogelijk met een oppervlakte van 40 m2 met een bouwhoogte van 6 meter. Dit levert een dominant bouwblok wat overeenkomt met een kleine eengezinswoningen van twee verdiepingen. Dit is in strijd met de uitgangspunten van eenheden te gast in het landschap. Men verzoekt de bebouwingsmogelijkheden te wijzigen naar 30 m2 met een goothoogte van 2,5/3 meter met een bouwhoogte van 4 meter.	1. Er is gekozen voor een bescheiden maatvoering voor de betreffende recreatieve verblijven. Hierbij is ook aansluiting gezocht bij het gemeentelijk beleid. Daarnaast is in het bestemmingsplan ook een verplichting van landschappelijk inpassing opgenomen waardoor de recreatieve verblijven landschappelijk dient te worden ingepast. Er is een maximale bouwhoogte van zes meter is opgenomen om eventuele recreatieve verblijven in de vorm van een boomhut, zoals dat ook als suggestie is het masterplan is opgenomen. Uitgangspunt is niet om recreatieve verblijven van twee bouwlagen te faciliteren. Op de zorg van appelland weg te nemen is nu in de regels een maximale maat met betrekking de inhoud van het gebouw waarbij een recreatieve verblijf een maximale inhoud van een verblijf is opgenomen van 200 m3

	<p>2. In artikel 7.3.1. is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de 40 m2 oppervlakte te vergroten naar 50 m2, mits deze uitbreiding past binnen de landschappelijke inpassing. Hiermee zal nog meer afbreuk worden gedaan aan de uitgangspunten van het Masterplan (ondergeschiktheid) zodat op voorhand al kan worden geconcludeerd dat de landschappelijke inpassing niet te verantwoorden is. Verzoek deze afwijkingsmogelijkheid te schrappen.</p>	<p>2. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijk is het uitgangspunt dat het plan ondergeschikt en landschappelijk is ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Masterplan. De ondergeschiktheid is overigens ook opgenomen als toetsingscriteria voor de welstand.</p>
	<p>3. In het artikel 7.5.1 staat dat het college kan afwijken van het uitpodingsverbod (artikel 7.4.1 onder e). In het Masterplan is niet voor niets opgenomen dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie. Het risico van uitpoding is dat de locatie dood gaat bloeden omdat een chalet wordt verkocht aan een eigenaar die er wellicht maar een paar keer per jaar gebruik van maakt of juist dat er sprake kan zijn van (semi) permanente bebouwing. Ook dit is een ernstige aantasting van de uitgangspunten van het Masterplan. Verzoek de afwijkingsmogelijk voor uitpoding te schrappen.</p>	<p>3. Het uitgangspunt voor de recreatieve verblijven is dat het bedrijfsmatig wordt verhuurd en dat er geen particuliere recreatieverblijven ontstaan. De bepaling in artikel 7.4.1 onder d. geeft hierin een waarborg. Bij eventuele uitpoding blijft dit artikel van kracht en dienen de betreffende verblijven beschikbaar te zijn voor verhuur. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 7.5.1 onder a. kan alleen worden toegepast indien de exploitant kan aantonen dat vanuit de exploitatie noodzakelijk is de betreffende recreatieve verblijven te verkopen.</p>
Zienswijze 3	<p>1. Men is eigenaar van de gronden waar de woonarken zijn bedacht. Deze gronden zullen door de gemeente worden aangekocht. Een van deze locatie zal in eigendom blijven. Men wil hier een levensloopbestendige woonark onder architectuur realiseren. De 70% van de bovenste bouwlaag beperkt hen in de realisatie van een woonark met effectieve leefruimte die passend is in het beeldkwaliteitsplan. Men verzoekt de 70% regel te heroverwegen en men ziet twee oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 70% regel los laten en de oppervlakte van 100 m2 op de bovenste woonlaag. Met daarnaast 25 m2 voor terras en omlopen. - Het oppervlak van de onderste woonlaag vergroten tot 140 m2 zodat de 70% van de tweede bouwlaag netto 100 m2 zal bedragen en de oppervlakte van de bovenste woonlaag te vergroten met 25 m2 voor terras en omlopen. 	Zie reactie bij zienswijze 1

Zienswijze 4	1. Men maakt zich zorgen over de woonarken aan de oostkant. Geven deze woonboten in de nabije toekomst geen belemmeringen voor de agrarische bedrijven met betrekking tot geur/stof/geluidsoverlast?	1. De realisatie van de woonarken zal geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving. De afstanden zijn daar meer dan voldoende.
	2. Geeft de suggestie mee om in de koopovereenkomsten te vermelden dat de kopers er van bewust zijn dat men in het agrarisch gebied komt te wonen. Wellicht dat mensen uit eigen dorp voorrang te geven op de koop. Zij hebben meer binding met het platteland.	2. De betreffende woonarken zijn op voldoende afstand gesitueerd tot de naburige agrarische bedrijven. Een dergelijke bepaling opnemen in een koopovereenkomst is dan ook niet nodig. Bij de verkoopprocedure van de woonboot locatie is de gemeente gebonden aan regels. Hierbij is het niet toegestaan woonlocaties uit te sluiten voor andere belangstellenden dan de inwoners van het dorp. Een ieder wordt in staat gebracht om te kunnen inschrijven op deze woonboot locatie. Mocht er een grote belangstelling zijn dan zal de toewijzing geschieden door loting.
Zienswijze 5	1. Men is eigenaar van het perceel E2075 waar de camperplaats is bedacht en een tweetal recreatiearken. De betreffende recreatiearken blijft in eigendom en de locatie voor de camperplaatsen zal worden verkocht aan de gemeente. De zuidelijke ark gaat men zelf gebruiken als recreatieark. Men maakt bezwaar tegen de 70% bepaling van de tweede bouwlaag en de maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Daarnaast verzoekt men het bouwvlak te vergroten ten behoeve van een terras boven het water aan de zuidkant en het maken van een omloop aan de waterkant. De omloop dient ervoor om de oostzijde van de ark goed te kunnen reinigen en voor de aanleg van een boot van bezoekers. Dit geldt voor de beide arken. Men verzoekt de 70% bepaling van de bovenste verdieping te schrappen. Tevens verzoekt men de hoogte te verhogen 420 cm en het toestaan van een terras en omloop.	1. Zie reactie bij zienswijze 1.