

**ANTWOORDNOTA  
INSPRAAK EN OVERLEG**



**Antwoordnota Inspraak en Overleg**

**Code 20180691 / 18-09-19**



TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. OVERLEG</b>	<b>2</b>
2. 1. Provincie Fryslân	2
<b>3. INSPRAAK</b>	<b>4</b>
3. 1. Inspreker 1: Grunstra architecten te Bolsward	4
3. 2. Inspreker 2	5
3. 3. Inspreker 3	5
3. 4. Inspreker 4 VvE zomerhuizen De Kaap	8
<b>4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN</b>	<b>11</b>

Bijlage      Reacties



## 1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland.

Het plan is in voorontwerp op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Vanaf 5 juni 2019 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. In verband met de vakantieperiode is hier tot half september de gelegenheid voor geboden.

Dit heeft 4 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en h oe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast. De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen.

In hoofdstuk 4 staan de ambtelijke aanpassingen vermeld.

## 2. OVERLEG

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar drie overlegpartners met het verzoek om uiterlijk eind augustus 2019 een reactie in te dienen.

Van de provincie is een schriftelijke reactie ontvangen. De ontvangen reactie met inhoudelijke opmerkingen is hierna beoordeeld.

### 2. 1. Provincie Fryslân

#### Overlegreactie recreatiedruk

De provincie geeft aan dat in het bestaande appartementenhotel extra bedden mogelijk worden gemaakt. Het is onduidelijk hoe die uitbreiding gestalte krijgt. Daar moet nader op ingegaan worden in verband met de stabilisatie van de recreatiedruk.

#### Reactie

In het voorgaande bestemmingsplan was voor het appartementengebouw een maximum aantal bedden vastgelegd van 72 stuks. Twee jaar geleden heeft de exploitant een verzoek ingediend om dit aantal te verdubbelen. De 72 stuks zijn verdeeld over 36 tweepersoonskamers. Het bleek dat er problemen ontstonden met de verhuurbaarheid hiervan. Het verzoek was om mogelijkheden te krijgen voor vierpersoonskamers, zodat ook gezinnen gebruik kunnen maken van de appartementen. Deze uitbreiding van het aantal bedden kon plaatsvinden binnen de bestaande omvang van het gebouw. Er zouden alleen per kamer twee bedden worden toegevoegd.

Met dit verzoek is door de gemeente ingestemd. Daarvoor is een vergunning verleend. In de eerste plaats omdat er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. In de tweede plaats omdat er op het zomerhuizerterrein een terugloop is in het aantal beschikbare bedden voor recreatie, omdat steeds minder recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar worden gesteld. In de derde plaats is dit de enige plek op Vlieland waar het aantal bedden is vastgelegd. Alle overige vergelijkbare recreatievoorzieningen kunnen binnen de huidige planologische ruimte bedden toevoegen of verwijderen. Er is aanleiding gezien om dit bedrijf gelijk te trekken met alle andere bedrijven op Vlieland. Daarbij is nog wel een aantal aangehouden, omdat hiermee de maximale ruimte is bereikt en het goed is dit in het plan te bestendigen. In de vierde en laatste plaats heeft de gemeente de exploitant de ruimte willen bieden om de verhuurbaarheid van de kamers te verbeteren.

Al met al heeft de gemeente om die reden geoordeeld dat het bijplaatsen van de bedden in de bestaande kamers op deze plek geen bezwaren oproept en om die reden is de verdubbeling toegelaten. Hiermee is een rechtens onaantastbare, vergunde situatie ontstaan, die nu in het bestemmingsplan is vastgelegd.

### Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Overlegreactie juridische regeling

De provincie wijst er op dat in de regels de situering van de recreatiewoningen is vastgelegd op de bestaande situering. In de toelichting staat dat die situering zodanig uitgelegd moet worden dat in overwegende mate sprake is van de bestaande plek. De provincie stelt voor dat in de regels te verwerken om te voorkomen dat bij uitleg van de regels de exacte situering wordt aangehouden.

Voorts spreken de toelichting en de regels over een aanduiding voor de recreatiewoningen op De Kaap. Die aanduiding ontbreekt op de verbeelding. Bovendien is hier sprake van een andere duiding van de situering van de bestaande recreatiewoningen. Het is onduidelijk waarom.

### Reactie

De bedoeling van het vastleggen op de bestaande situering is juist verwoord in de toelichting. De regels worden hierop aangepast, zodanig dat in de bouwregels wordt gesteld dat de recreatiewoningen in overwegende mate op de bestaande situering moeten worden gebouwd.

De aanduiding ontbreekt inderdaad de verbeelding, ondanks dat deze wel in het renvooi is genoemd. De aanduiding wordt alsnog aangebracht.

De verwijzing in de bouwregels naar de bestaande situering wordt gelijkgetrokken. Er is geen aanleiding om verschillen daaromtrent in de regels op te nemen.

### Standpunt

Op de verbeelding worden de recreatiewoningen die deel uitmaken van De Kaap voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning'.

In artikel 4.2.2. wordt tussen de woorden 'bovengronds' en 'ter plaatse van' toegevoegd 'in overwegende mate'.

In artikel 4.2.3. komt lid a te vervallen en wordt vervangen door:

- a. een recreatiewoning mag uitsluitend bovengronds in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning worden gebouwd.

### 3. INSPRAAK

Het plan is in voorontwerp op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak. Vanaf 5 juni 2019 zijn ingezetenen, belanghebbenden en instanties in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. In verband met de vakantieperiode is hier tot eind augustus de gelegenheid voor geboden.

Van 4 personen/instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen zijn hierna beoordeeld.

#### 3. 1. Inspreker 1: Grunstra architecten te Bolsward

##### Inspraakreactie

Inspreker heeft een reactie ingediend met betrekking tot het perceel Duinkersoord 52. Hier is sprake van een sterk afwijkende kavel in verband met de hoogteverschillen en de lastige bereikbaarheid. Het nieuwe bestemmingsplan met het kwaliteitsdocument zorgt hier voor een bouwplek waarbij een goede zon-oriëntering onmogelijk wordt. De regels kunnen derhalve in sommige situaties knellen om een optimaal bouwplan te kunnen realiseren.

##### Reactie

Het betreft een relatief smalle kavel waar in het voormalige bestemmingsplan het bouwvlak de perceelsgrens deels raakt. In het kwaliteitsdocument is nu een afstand van 5 meter voorgesteld vanaf de perceelsgrens waarbinnen moet worden gebouwd. Daarmee ontstaat hier een andere situatie. De vraag die nu wordt gesteld is of dit een te grote belemmering vormt voor herontwikkeling van een nieuwe recreatiewoning. Die mening wordt niet gedeeld. Het kwaliteitsdocument biedt voldoende ruimte om ook in deze situaties maatwerk te leveren. De gemeente ziet geen aanleiding om het kwaliteitsdocument hierop aan te passen. In het kwaliteitsdocument staat onder meer het volgende:

- de huidige situering is ook bij nieuwbouw mogelijk. Als daarvoor wordt gekozen kan de huidige situering en oriëntatie op het perceel worden gehandhaafd.
- De contouren waarbinnen nieuwbouw mogelijk is, bieden wat oppervlakte betreft voldoende mogelijkheden en is vergelijkbaar met het bouwvlak uit het voormalige bestemmingsplan.
- Het verschil in oriëntatie van het bouwvlak en de contouren van het kwaliteitsdocument is niet meer dan 15 graden. Het vlak wat in aanmerking komt is weliswaar langgerekt maar de lange zijde is ZW gericht. Dat maakt een goede zon-oriëntatie nog steeds mogelijk.

##### Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### 3. 2. Inspreker 2

#### Inspraakreactie

Voor twee onbebouwde percelen op het recreatiewoningenterrein is een verzoek neergelegd voor de bouw van twee nieuwe recreatiewoningen. Insprekers zijn eigenaar van de gronden en willen twee recreatiewoningen die volledig energieneutraal zijn en toegankelijk voor minder validen of mensen in een rolstoel. Daarnaast zijn insprekers bereid om een verhuurverplichting aan te gaan. Precedentwerking voor verdere opvulling van het recreatiewoningenterrein kan worden voorkomen, omdat dit de enige twee onbebouwde percelen zijn die in privaat eigendom zijn. Daarvoor zou de raad een uitzondering kunnen maken. Daarmee betekent dit verzoek geen aanleiding om tot een volledig volbouwen van het terrein te komen, maar blijft het bij deze twee. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide inspraakreactie.

#### Reactie

Al sinds 1960 hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen om daarmee de in de Structuurvisie gekenschetste waarden te beschermen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst.

In dit specifieke geval van insprekers is er geen aanleiding om een uitzondering op dit beleid te maken. Temeer daar het hier ook nog gaat om twee kleine percelen waarop de bouw van twee recreatiewoningen ter plaatse tot een verregaande en gespannen mate van verdichting wordt gekomen, die afbreuk doet aan de al geruime tijd gekenschetste waarden van het recreatiewoningenterrein.

De situatie dat beide percelen privaat in eigendom zijn, is onvoldoende aanleiding om medewerking toe te zeggen. Weliswaar zou dit een precedentwerking kunnen voorkomen, het laat onverlet dat de verdichting ter plaatse vanuit ruimtelijke motieven ongewenst is.

#### Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### 3. 3. Inspreker 3

#### Inspraakreactie nieuwbouw recreatiewoning

Inspreker is sinds 1998 eigenares van een onbebouwd perceel tegenover Duinkersoord 114. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een recreatiewoning niet mogelijk, terwijl het perceel zich daar wel voor leent. Er is nauwelijks sprake van een bijdrage aan de open ruimte. Inspreker verwijst naar de nieuwbouw van de boshuisjes en de inpassingsvisie voor drie locaties in een nader genoemd beeldkwaliteitsplan. Juist de toevoeging van de boshuisjes als een uitbreiding van het eiland specifieke recreatie-aanbod is meer ingrijpend dan een in-

breiding van een bestaande bebouwd gebied. Inspreker vindt het opmerkelijk dat een dergelijke uitbreiding kan, terwijl inbreiding, wat veel geringere ruimtelijke gevolgen heeft, wordt geweerd.

Voorts wijst inspreker op de toegelaten verdubbeling van het aantal bedden in Vlieduyn.

In het voorontwerp wordt gesteld dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte biedt voor maatwerk op perceelniveau. Een recreatiewoning mag daarbij zelf op een andere plek worden gebouwd. Er wordt evenwel zonder verdere motivering aangegeven dat er geen toename van het aantal recreatiewoningen plaats mag vinden.

Inspreker is van mening dat nieuwbouw op historisch voor bebouwing voorziene percelen in ieder geval op perceelniveau beoordeeld zou moeten worden. Inspreker is voorts van mening dat een invulling van het onbebouwde perceel geen afbreuk hoeft te doen aan de waarden van het terrein zoals in de Structuurvisie 2020 is omschreven en kan passen binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.

#### Reactie

Al geruime tijd hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst. De gemeente wil daar duidelijkheid over geven. Een opening laten voor eventueel, misschien ergens een recreatiewoning die wellicht toch zou kunnen, vergt een afweging die verwachtingen schept, terwijl die vervolgens niet waar gemaakt kunnen worden. De ruimtelijke waarden van het terrein en het stringente beleid dat de gemeente er al sinds 1960 heeft gevoerd, zorgen voor een behoud van de waarden, zonder dat daar telkens opnieuw discussie over moet ontstaan. De gemeente staat dat behoud en die duidelijkheid voor en ziet geen aanleiding om daar van af te wijken.

In dit specifieke geval van insprekers is er geen aanleiding om een uitzondering op dit beleid te maken. De aangehaalde vergelijkingen gaan daarbij niet op. De boshuisjes zijn lang geleden al in de Structuurvisie benoemd en planologisch mogelijk gemaakt en gezien als een verbreding van het recreatief aanbod op Vlieland. De verdubbeling van de bedden in Vlieduyn is een verdubbeling binnen een bestaande voorziening die geen invloed heeft op het ruimtelijk beeld van het gebied. Het recreatiewoningenterrein kent haar eigen waarden en bestaat enkel uit een aanbod van recreatiewoningen. Daarin heeft de raad al gedurende langere tijd de keus gemaakt van bestemming van het huidige aantal en het huidige beeld. Die keus staat de raad niet in de weg om op andere plekken andere keuzes te maken. Tot slot moet opgemerkt worden dat de toelichting op het bestemmingsplan wel degelijk de motivering bevat om geen nieuwe recreatiewoningen toe te laten. Op blz 4 staat dat nieuwbouw al sinds 1960 wordt geweerd. De daarover telkens op-

laaiende discussies is bij het bestemmingsplan 2003 vooruit geschoven naar de Structuurvisie. In de Structuurvisie 2020 is nadrukkelijk bepaald dat inbreiding ongewenst is. Dit nieuw bestemmingsplan is derhalve een bestendiging van beleid dat al sinds 1960 wordt gehanteerd. Dat is ook de basis voor de inrichting van het plan. Het kwaliteitsdocument kent dat principe als basis en spreekt zich derhalve alleen uit in relatie tot de bestaande recreatiewoningen. Daarin opgenomen uitspraken kunnen derhalve niet gerelateerd worden aan mogelijke nieuwbouw van recreatiewoningen.

#### Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### Inspraakreactie wijze van bestemmen

Inspreker twijfelt aan de juistheid van de bestemming van de recreatiewoningen als onderdeel van de bestemming Natuur. Inspreker is van mening dat de recreatiewoningen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Door alleen de bestaande recreatiewoningen te bestemmen, wordt het erf meer dan gehalveerd. De voormalige recreatiebestemming wordt ingekrompen tot enkel de bestaande bebouwing.

#### Reactie

Er is geen enkele reden te veronderstellen dat de wijze van bestemmen onjuist is. Bestaande bebouwing mag als zodanig in een gebiedsbestemming worden meegenomen. Binnen die gebiedsbestemming is de bestaande bebouwing positief bestemd en van een locatie voorzien vanuit de bestaande situering. Dat ontwikkelingsruimte vervolgens vanuit een kwaliteitsgedachte aan een binnenplanse afwijking wordt gekoppeld, is eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak geaccepteerd.

Er is geen sprake van halvering van het erf, omdat er bij de recreatiewoningen geen sprake is van een erf. In het vorige bestemmingsplan waren de recreatiewoningen voorzien van een bestemmingsvlak dat alleen tot doel had om de plek van de recreatiewoningen en de ruimte voor uitbreiding vast te leggen. De bestemming kende geen gebruik als erf. In die zin is er geen gebruik onder het overgangsrecht gebracht. De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn alle opnieuw geboden, maar niet meer in afzonderlijke bestemmingsvlakken, maar binnen de bestemming Natuur. Het nu voorgestelde systeem biedt meer flexibiliteit en ontwerprijheid in vergelijking met het huidige regiem.

#### Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### Inspraakreactie gevolgen nieuw bestemmingswijze

Inspreker geeft aan dat voor Duinkersoord 112 geen ruimte voor uitbreiding is gegeven in het Kwaliteitsdocument. Bij Duinkersoord 120 is sprake van twee kavels waarmee in het Kwaliteitsdocument ook geen rekening is gehouden. Daarmee kan

een ruimere herontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De nu gegeven ruimte leidt tot een beperking van de mogelijkheden.

#### Reactie

Deze constatering is terecht gemaakt. Het Kwaliteitsdocument wordt hier op aangepast.

#### Standpunt

Het kwaliteitsdocument wordt voor Duinkersoord 112 en 120 aangepast, zodat de juiste ruimte voor herontwikkeling wordt weergegeven.

### **3. 4. Inspreker 4 VvE zomerhuizen De Kaap**

#### Inspraak algemeen

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat er een sterke band bestaat tussen de eigenaren van de zomerhuizen op De Kaap, waarbij altijd is gestreefd naar een optimale leefbaarheid en toepassing van het gelijkheidsbeginsel. Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan hebben meer leden hun zorgen geuit. Het bestuur van de VvE heeft vervolgens middels enquêtes leden de mogelijkheid gegeven hun mening over het voorontwerp te geven.

#### Reactie

Vanuit gemeentewege is het belangrijk om hier te vermelden dat de regeling voor De Kaap samen met het bestuur van de VvE De Kaap tot stand is gebracht. Het bestuur heeft voorbeelden van bouwplannen aangeleverd met voorbeelden voor de souterrains waaraan zij dachten.

In het gesprek dat voorafgaand aan het indienen van de inspraakreactie met medewerkers van Rho adviseurs heeft plaatsgevonden over de inhoud van het kwaliteitsdocument is aangegeven dat er geen bezwaren zijn om de regeling weer aan te passen. Wel zijn daarbij consequenties in beeld gebracht. Met die informatie heeft het bestuur nu voorliggende inspraakreactie ingediend.

#### Inspraak ondergronds bouwen/vergroten woonoppervlakte

De regeling zoals die er nu ligt, betekent dat de woonoppervlakte meer dan verdubbeld kan worden. Dat leidt tot kwaliteitsverbetering, maar ook tot mogelijke aantasting van de leefbaarheid en privacy. Gevraagd wordt om de navolgende aanpassingen door te voeren:

- De oppervlakte van het souterrain maximaal 60 m<sup>2</sup>.
- Maximale verhuurcapaciteit op zes personen in verband met de leefbaarheid. Er zouden nu ook twaalf mensen kunnen verblijven. Dat heeft een te grote impact op de huidige beleving en de kwaliteit van De Kaap.
- Eén wooneenheid per recreatiewoning ter voorkoming van de splitsing van de recreatiewoning.

#### Reactie

De gemeente begrijpt de zorgen die de voorgestelde regeling veroorzaken. De beperkingen die er nu vanuit de leden worden voorgesteld, doen geen afbreuk aan

het uitgangspunt om het wooncomfort van de recreatiewoningen te vergroten. Daarentegen zorgen de beperkingen er wel voor dat er meer aandacht is voor de gevolgen van de vergrotingen op de leefbaarheid van het terrein. De gemeente kan instemmen met de voorgestelde beperkingen en zal die doorvoeren in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Inspraakreactie nokhoogte maximaal 4 m

De huidige hoogte is 3,50 m. Vanwege de realisatie van een souterrain mag de nokhoogte verhoogd worden tot 4,50 m. Veel leden zien dit als een te forse verhoging in verband met zichtlijnen en bezonning van terrassen. Voorgesteld wordt de hoogte op 4 m te begrenzen.

In het verlengde hiervan verzoekt de VvE om geen goothoogte op te nemen, maar de regeling van het oude plan weer over te nemen, namelijk alleen een bouwhoogte en een minimale en maximale dakhelling en eventueel een positie van de nok. In dat geval is er voldoende ruimte voor variatie. Een goothoogte leidt tot een te verregaande beperking in de ontwerpvrijheid.

#### Reactie

Er bestaan geen bezwaren tegen deze beperking tot 4 m. Die hoogte is al in de regels genoemd, maar in het kwaliteitsdocument spreekt over 4,50 m. Een hoogte van 4 m betekent gevolgen voor de kapvorm. Er zullen kappen komen met een flauwere dakhelling. Dit is in het eerder gememoreerde gesprek met het bestuur besproken. Het verzoek om een hoogte van 4 m is gedaan met kennis van dit gevolg. Er mag vanuit worden gegaan dat dat gevolg daarmee geaccepteerd wordt door de VvE.

De goothoogte en de verplichte kapvorm komen te vervallen en worden vervangen door een minimale en maximale dakhelling.

#### Inspraakreactie bescherming aanzicht terrein en privacy

Het souterrain mag op basis van de voorgestelde regels zichtbaar zijn. De VvE stelt voor om die zichtbaarheid te beperken tot maximaal twee zijden van de recreatiewoning, en wel die zijden die vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen zo veel mogelijk uit het zicht liggen. Daarbij mogen de ramen niet groter zijn dan 50 cm boven en 50 cm beneden maaiveld en mag de lichtinval niet zichtbaar zijn op een afstand van 8 m of meer.

#### Reactie

In het kwaliteitsdocument zullen deze aspecten worden opgenomen. Er gestaan geen bezwaren om deze uitgangspunten op te nemen.

#### Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de regels:

- 4.2.3. d en e komen te vervallen en worden vervangen door een regel waarin de minimale dakhelling op 15 graden en de maximale dakhelling op 60 graden worden gezet.
- In 4.3. onder d sub 2 wordt de oppervlakte van 72 m<sup>2</sup> verlaagd tot 60 m<sup>2</sup>.

- In 4.4. worden twee regels toegevoegd, namelijk een regel waarin het aantal bedden per recreatiewoning op De Kaap wordt vastgelegd op zes en waar het wordt verboden de recreatiewoning te gebruiken voor meer dan één recreatiewooneenheid.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het kwaliteitsdocument:

- De bouwhoogte van recreatiewoningen op De Kaap is 4 m.
- De ramen mogen maximaal 50 cm boven en 50 cm beneden maaiveld bedragen.
- Het souterrain mag maximaal van twee zijden zichtbaar zijn en dan de zijden die het minst zichtbaar zijn vanaf het terrein en vanuit de buurwoningen.
- De lichtinval mag vanaf 8 m afstand niet zichtbaar zijn.
- De voornoemde aanpassingen in de regels werken ook door in het kwaliteitsdocument.

Tot slot worden voornoemde aanpassingen ook nagelopen op gevolgen voor de toelichting op het bestemmingsplan.

#### 4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

##### Ambtshalve aanpassing 1

Er is een email ontvangen van Hûs en Hiem. In die mail geven ze aan dat de meeste richtlijnen in het Kwaliteitsdocument helder zijn, maar voor de hoofdvorm op zichzelf worden in het document geen specifieke kaders gesteld. Vaak gaat een BKP of Welstandsnota hier specifiek op in. Zo wordt in de huidige Welstandsnota gesproken van een 'enkelvoudige hoofdvorm'.

Het is hen niet geheel duidelijk of richtlijnen met betrekking tot de hoofdvorm bewust achterwege zijn gelaten omdat de vorm vrij is, of dat er (al dan niet onbewust) vanuit is gegaan dat de hoofdvorm altijd enkelvoudig zal zijn.

##### Reactie en standpunt

Het kwaliteitsdocument geeft op dit onderdeel meer ruimte dan de voorgaande Welstandsnota. Dat is een bewuste keuze wat recht doet aan het verzoek om diversiteit in de verschijningsvorm te stimuleren. Dit is een kwaliteit die samen met de eigenaren (VvE) is benoemd en vormt een van de pijlers van dit document. In het document wordt tevens ruimte gegeven aan verschillende kapvormen. Een samengestelde kap is dan ook mogelijk. Voor de duidelijkheid wordt op pagina 13 van het kwaliteitsdocument een zin aangepast op de volgende wijze:

'Om deze reden is de vorm vrij en gelden er geen specifieke regels voor materialisatie en kleur. Zo is het mogelijk om een **samengestelde kap**, of een dakopbouw met platte dakafdekking te realiseren.'

##### Ambtshalve aanpassing 2

Naar aanleiding van een bouwplan is de vraag geuit om een iets andere toepassing van de regels voor souterrains. Nu is geregeld dat een souterrain uitsluitend onder de recreatiewoning gebouwd mag worden, met uitzondering van de Kaap. Gevraagd is om het souterrain ook deels buiten de gevels van de recreatiewoning te mogen bouwen.

##### Reactie en standpunt

Er bestaan geen bezwaren tegen de aanpassing. Daarbij is wel de restrictie relevant dat het souterrain niet groter mag worden dan de bovengrondse oppervlakte van de recreatiewoning. Het souterrain hoeft dan niet per sé loodrecht onder de recreatiewoning te worden gebouwd, maar mag er ook deels onder gebouwd worden. Dit ligt meer in het verlengde van de regeling bij de Kaap.

Het kwaliteitsdocument wordt hierop aangepast, zodanig dat de regels voor souterrains worden aangepast en worden verbeeld zoals dit is gedaan voor de Kaap. Daarbij wordt de oppervlakte van het souterrain begrensd tot maximaal het oppervlak gevormd door de gevels van de recreatiewoning.

===