



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningen It Eilân in Heeg
Raadsvergadering van	2 maart 2017
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	14 februari 2017
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	A.M. Duiven

Voorstel:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woningen It Eilân te Heeg' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Woningen It Eilân te Heeg' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen;
3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2016middBPItEilan-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN;
5. géén exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan 'It Eilân Heeg voormalige jachthaven' gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân', conform de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen.

Inleiding:

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden die behoren bij het voormalige watersportbedrijf Foekema aan It Eilân in Heeg.



Figuur 1: luchtfoto (2013) met in rood aangegeven het plangebied.

In de bestaande situatie is in het plangebied sprake van een haven met steigers en bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning en loodsen). Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling naar woningbouw mogelijk.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd naar de verschillende partners zoals Provincie Fryslân, Wetterskip, Brandweer, etc. Van de verschillende overlegpartners heeft alleen Brandweer Fryslân gereageerd. Deze reactie is verwerkt in het

ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 augustus 2016 tot en met 22 september 2016 terinzage gelegen. In deze periode zijn er 10 zienswijzen ingediend.

Doel:

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw op de locatie It Eilân in Heeg mogelijk.

Argumenten:

1. Zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 Awb voor een periode van zes weken terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 10 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. De indiener van een zienswijze heeft een niet bestaand adres opgegeven. De zienswijze is ingediend via de mail. Er is twee maal gevraagd naar de juiste adresgegevens. Hierop is geen reactie ontvangen. De zienswijze is niet-ontvankelijk.

Voor de inhoud van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg'. Voorgesteld wordt om de zienswijzen te beantwoorden zoals in de reactienota staat.

2. Informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Er zijn verschillende informatiebijeenkomsten geweest. Voor deze bijeenkomsten zijn Plaatselijk Belang en alle omwonenden (inclusief de Coöperatieve Vereniging van It Eilân, de recreatie-woningen) uitgenodigd. Er is ook een bijeenkomst georganiseerd voor Heeg in zijn totaliteit. Gelet op de verschillende bijeenkomsten is er afgezien van een inspraakperiode.

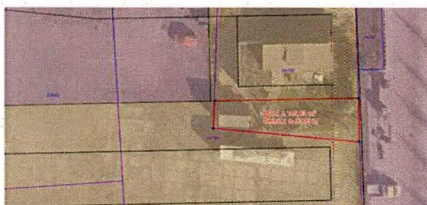
3. Onderdeel Friese Merenproject

Op verschillende plekken in Fryslân werken de gemeente en de provincie aan het aantrekkelijker maken van de watersportplaatsen voor inwoners en toeristen. Dat is goed voor de watersport, de economie en de natuur. De herontwikkeling van het voormalig watersportbedrijf Foekema is één van de vele Friese Merenprojecten.

4. Staat van Wijzigingen

Naast de aanpassingen die volgen uit de zienswijzen is het ook wenselijk dat het bestemmingsplan ambtshalve op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van alle aanpassingen wordt verwezen naar de afzonderlijk bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

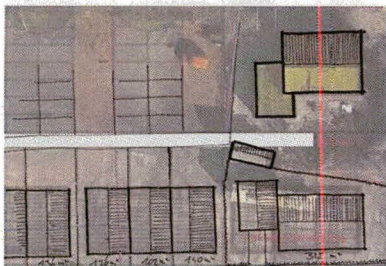
Onderstaand wordt de grootste wijziging (in de verkaveling) toegelicht.



Figuur 2: deel plangebied met eigendomssituatie rood omlijnd.

In het noorderlijk plandeel, aan de zuidzijde van de woning van de familie Oost, is per ongeluk uitgegaan van een verkaveling over de eigendomsgrens van de familie Oost heen. Om die reden is er gezocht naar een alternatieve verkaveling.

Het alternatief is gevonden in het realiseren van een vrijstaande woning in plaats van 3 aaneengesloten woningen. In onderstaand figuur is een vrijstaande woning ingetekend.



Figuur 3: alternatieve verkaveling met toevoeging vrijstaande woning.

5. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de welstandtoetsing. Het plan vervangt voor dit plangebied de eisen uit de gemeentelijke Welstandnota. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan waarbij het wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandtoetsing.

Uit de wijziging in de verkaveling vloeit een aanpassing in het beeldkwaliteitsplan voort. De voorgestelde aanpassing is opgenomen in de afzonderlijk bijgevoegde Staat van Wijzigingen voor het beeldkwaliteitsplan.

6. Vaststelling bestemmingsplan bevoegdheid raad

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Alternatieven:

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit ligt echter niet voor de hand. De herontwikkeling van het voormalige watersportbedrijf draagt immers bij aan het aantrekkelijker maken van de watersportplaats Heeg voor inwoners en toeristen.

Risico's:

In artikel 3.8 lid e Wro is opgenomen dat de raad binnen 12 weken na de periode terinzagelegging een besluit moet nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde en geen fatale termijn. Een sanctie op overschrijding van deze termijn is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om omgevingsvergunning komt te vervallen.

De ontwikkeling van It Eilân in Heeg is een van de Friese Merenprojecten. Mogelijk vervalt de mogelijkheid van subsidie als de deadline voor de subsidie niet wordt gehaald, terwijl de gemeente al wel verplichtingen is aangegaan. De deadline voor de subsidie ligt op dit moment op 31 december 2017.

Er zijn inmiddels enige ontwikkelingen geweest in het plangebied:

- de bodemsanering en enige sloop- en opruimwerkzaamheden zijn aanbesteed, ongeveer conform begroting;
- het oppervlak uitgeefbare grond is enigszins kleiner geworden.

De restant begrote budgetten en begrote dekkingen zijn naar verwachting nog steeds toereikend voor het herinrichten van het plein naast het Heechhûs met onder andere de voor dit bestemmingsplan benodigde parkeerplaatsen.

De economische uitvoerbaarheid van It Eilân is gebaseerd op onder andere de volgende uitgangspunten:

- marktconform geschatte grondprijzen;
- budgetramingen voor bouw- en woonrijp maken op basis van globale metingen en hoeveelheden en indicatieve prijzen; er is bv. nog niet aan de damwanden gerekend. Deze ramingen kunnen bij technische uitwerking hoger of lager uitvallen.
- verkoopopbrengst van 25 ligplaatsen; deze ligplaatsen kunnen vanwege het ontbreken van ruimte voor een eigen parkeerplaats alleen aan nieuwe bewoners van het plan en aan omwonenden kunnen worden verkocht (beperkte afzetmogelijkheid).

- onzekerheid of er op de aanbesteding wordt ingeschreven en wat er op de bouwkevels wordt geboden. Mogelijk hanteren inschrijvers een forse risico-afslag.

Dit zijn tevens de grootste risico's. Andere uitgangspunten leiden tot een ander financieel resultaat. De uitgangspunten kunnen niet haalbaar blijken te zijn. Gelet op de bovenstaande opsomming is dit financieel een risicovol project te noemen. Gezien de eigenschappen van de locatie zijn sommige van deze risico's echter moeilijk weg te nemen. De beschikbare provinciale subsidie is een kans om deze plek in Heeg weer aantrekkelijk te maken en verder uitstel is daarom niet wenselijk.

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiële aspecten/gevolgen:

De gronden in het plangebied zijn in het kader van het Friese Merenproject aangekocht door de gemeente en daarmee in eigendom bij de gemeente. Gemeente en provincie investeren vanuit het Friese Merenproject in het bouw- en woonrijp opleveren van het gebied. Hiervoor is budget gereserveerd. Een ontwikkelende private partij zal de bouwrijpe kavels overnemen en de woningen (laten) realiseren.

De voorgenomen wijze van aanbesteden is een uitvraag om het bouwrijp maken, conform de geldende gemeentelijke dan wel hogere aanbestedingswet- en regelgeving, waarbij de inschrijvende partijen ook een onvoorwaardelijk bod op de bouwkevels moeten uitbrengen. De bouwkevels dienen op een vaste datum te worden gekocht van de gemeente. Bij opdrachtverstrekking aan de aannemer, neemt deze ook direct de bouwrijpe kavels af, waardoor vanaf dat moment het risico op traag of niet verkopen van bouwkevels en van grondprijsverlagingen overgaat op de marktpartij.

Tussen de gemeente en de partij die het plangebied bouw- en woonrijp maakt en de bouwkevels afneemt, zal een overeenkomst worden gesloten. De gemeente heeft de kosten en de opbrengsten van de grondexploitatie marktconform begroot. De haalbaarheidsberekening is sluitend. De boekwaarde en de kosten die de gemeente maakt voor de grondexploitatie worden naar verwachting volledig gedekt uit de grondopbrengsten en de subsidie. Voor deze kosten heeft uw raad de benodigde kredieten al verstrekt.

Daarmee is onderbouwd dat uw raad geen exploitatieplan vast hoeft te stellen. Ook is daarmee aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

Duurzaamheid:

In het kader van de herontwikkeling van de voormalige jachthaven is dit plan ontwikkeld om de aantrekkelijkheid van Heeg te vergroten voor inwoners en toeristen.

Vervolproces:

Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro moet bij een gewijzigde vaststelling een afschrift van het besluit worden toegestuurd naar de Provincie en het Ministerie van I&M zodat zij de kans krijgen om te reageren op de wijzigingen. Ze hebben hiervoor zes weken de tijd. Dit betekent dat de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan niet binnen twee weken plaatsvindt.

N.B. Het Ministerie van I&M heeft als uitgangspunt dat er geen reactie komt wanneer er geen (directe) rijksbelangen in het geding zijn.

Na bekendmaking ligt het plan zes weken (digitaal en analoog) ter inzage.

Gedurende deze periode kan diegene die een zienswijze bij uw raad kenbaar heeft gemaakt of die kan aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid was beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna AbRvS).

In verband met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die door uw raad zijn aangebracht, beroep instellen bij de

AbRvS.

Ook kan gedurende deze termijn bij de voorzitter van de AbRvS om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en kunnen eventueel aangehouden omgevingsvergunningen verleend worden.

Communicatie en afstemming:

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk in kennis gesteld van de behandeling van dit voorstel in de commissie- en raadsvergadering, zodat gebruik kan worden gemaakt van het spreekrecht.

Na besluitvorming worden de indieners van de zienswijzen door ons college schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal uw besluit op korte termijn gepubliceerd worden in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking ligt het plan zes weken (digitaal en analoog) ter inzage.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg + verbeelding
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan
- reactienota zienswijzen
- beeldkwaliteitsplan
- Staat van Wijzigingen beeldkwaliteitsplan

Ter inzage:

- -

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. , burgemeester.
Apotheker

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningen It Eilân in Heeg
-----------	---

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2017;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen It Eilân te Heeg' met ingang van 12 augustus 2016 tot en met 22 september 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen dit ontwerpbestemmingsplan 10 zienswijzen zijn ingediend;
- voor de besluitvorming over de zienswijzen een beargumenteerd voorstel door burgemeester en wethouders aan de raad is gedaan;
- de raad instemt met het voorstel en de overwegingen van het college van burgemeester en wethouder over de zienswijzen;
- de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen behoeft;
- deze wijzigingen zijn verwoord in de 'Staat van Wijzigingen';
- de raad instemt met deze wijzigingen;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;
- het beeldkwaliteitsplan een aantal ambtshalve aanpassingen behoeft;
- deze zijn verwoord in de 'Staat van Wijzigingen';
- de raad instemt met deze wijzigingen;

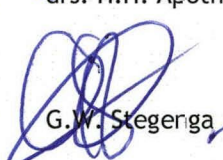
b e s l u i t:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woningen It Eilân te Heeg' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Woningen It Eilân te Heeg' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen;
3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2016middBPItEilan-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN;
5. géén exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan 'It Eilân Heeg voormalige jachthaven' gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân', conform de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
2 maart 2017


drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.


G.W. Stegenga

, griffier.

**Reactienota zienswijzen ex artikel 3.8 Wro
Ontwerp bestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg**

naam bestemmingsplan: Woningen It Eilân te Heeg
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2016midd-BPItEilan-vast

INHOUDSOPGAVE**blz****1. INLEIDING****3**

- 1.1 Inhoud bestemmingsplan
- 1.2 Procedure
- 1.3 Zienswijzen en beantwoording

3

3

3

2. ZIENSWIJZEN**4**

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden die behoren bij het voormalige watersportbedrijf Foekema aan It Eilân in Heeg.

In de bestaande situatie is in het plangebied sprake van een haven met steigers en bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning en loodsen). Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling naar woningbouw mogelijk.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag van 12 augustus 2016 tot en met 22 september 2016 ter inzage. Dit is bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze over het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

Binnen de bovengenoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat.

De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

Hoofdstuk 2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit staat voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Binnen de ter inzage termijn zijn tien zienswijzen ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn:

	NAAM EN ADRES	ONTVANGEN
1	de heer L. Cnossen, It Eilân 14	20 september 2016
2	Coöperatieve Vereniging It Eilân te Heeg	21 september 2016
3	de heer B. Kan, It Eilân 34	8 september 2016
4	De heer C. Kan, It Eilân 26	8 september 2016
5	mevrouw A.L. Witteveen, It Eilân 8	6 september 2016
6	de heer W. Dieckmann en mevrouw E. Dieckmann, It Eilân 16	14 september 2016
7	mevrouw W. Aaftink – van Abs, It Eilân 10	6 september 2016
8	de heer D. van der Meer, It Eilân 17	6 september 2016
9	mevrouw H.A. Smeenck – de Visser, It Eilân 11	31 augustus 2016
10	de heer L. Schoneveld, It Eilân 9 en de heer A.W.A.M. van Rijthoven, It Eilân 12	31 augustus 2016

Samenvatting zienswijzen

Indiener 1

Inhoud zienswijze

1. Bezwaar tegen de in artikel 8.2.1 opgenomen goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 9 meter. Dit staat haaks op de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. De genoemde bouwhoogte veroorzaakt een negatieve impact op het vrije uitzicht van de woning. Voorgesteld wordt om de bouwhoogte te beperken tot max. 7 meter.

Reactie gemeente:

De zienswijze heeft betrekking op het woongebied in het zuidelijk deel. De straat Nijewâl ligt tegenover het zuidelijk deel van de nieuw te bouwen woningen. De bebouwing in dit deel sluit in situering en massaopbouw van de woningen aan op de Nijewâl. Er is sprake van één bouwlaag met kap. De bebouwing is evenwijdig aan of haaks op de oever gesitueerd. De in het bestemmingsplan gekozen goothoogte van 3,5 meter en bouwhoogte van 9 meter sluiten hierbij aan. De combinatie met de gewenste dakhelling maakt het noodzakelijk om een dergelijke bouwhoogte te hanteren. Om een praktisch bruikbare verblijfsruimte te realiseren die voldoet aan het Bouwbesluit is een bouwhoogte van 9 meter minimaal noodzakelijk.

De regels van het bestemmingsplan zijn in lijn met het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgaan van maximaal één bouwlaag met kap. In het beeldkwaliteitsplan worden geen hoogtematen aangegeven.

Uitgangspunt is dat de woningen individueel herkenbaar zijn. Ze vormen per blokje of als straatwand een geheel. De individuele herkenbaarheid wordt vormgegeven door in ieder geval per pand (subtiële) verschillen aan te brengen in de goot- en/of bouwhoogte en door per pand een eigenzinnige dakopbouw of dakkapel toe te passen.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

2. Bezwaar tegen de in artikel 8.2.2. genoemde grootte van een bijgebouw van max. 100 m² en een bouwhoogte van slechts 1 meter lager dan het hoofdgebouw. Ook de aangegeven bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend gebouw is te hoog. De maatvoering voldoet niet aan de gestelde eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Voorgesteld wordt om de grootte van een bijbehorend bouwwerk te beperken tot 50 m² met een hoogte van maximaal 2 meter lager dan hoofdgebouw, dus maximaal 5 meter.

Voor een vrijstaand bouwwerk de bouwhoogte te beperken tot maximaal 4,5 meter.

Reactie gemeente:

In artikel 8.2.2 van de regels zijn naast de maat van maximaal 100m² ook andere voorwaarden opgenomen. De maat van bijbehorende bouwwerken en overkapping mag maximaal 90% van het hoofdgebouw bedragen. Verder mag er maximaal 50% van het erf buiten het bouwvlak worden bebouwd. De maatvoering van bijbehorende bouwwerken wordt beperkt door oppervlakte kavel en hoofdgebouw. Tussen kavels onderling zullen er dus verschillen ontstaan.

Een aangebouwd bijgebouw mag qua goothoogte aansluiten op een bestaand hoofdgebouw. Om ondergeschiktheid te waarborgen is een maatvoering van 1 meter lager dan de bouwhoogte van een hoofdgebouw voldoende. N.B. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkapping van maximaal 100m² mag niet worden overschreden. Dit wederom is combinatie met de andere voorwaarden. (zoals hierboven beschreven).

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is verder aangesloten bij de regelingen voor plannen elders in Heeg.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

3. De gemaakte inrichtingsschets van de toegangsweg naar de zuidelijke woningen suggereert het uitlopen in een groot bestraat gedeelte. Dit komt direct aan de toegang van de haven te liggen. Dit zal leiden tot het gebruik als parkeerplaatsen.

Voorgesteld om de toegangsweg te laten eindigen bij de laatste woning en de rest van het terrein in te richten als groengebied.

Reactie gemeente:

Het profiel van de toegangsweg is dusdanig dat er voorbij de laatste woning ruimte nodig is om te keren met een auto. Op grond van verkeerswetgeving zal geregeld worden dat hier niet geparkeerd mag worden. Het terrein bevindt zich inderdaad op een zichtlocatie. Er zal bij de inrichting aandacht besteed worden om hier een samenhangend geheel met de toegangsweg te creëren en een aantrekkelijke zichtlocatie.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

4. Bezwaar tegen het uitgangspunt dat de ligplaatsen in de haven worden aangeboden aan de nieuwe bewoners.

Voorgesteld wordt om de nieuwe ligplaatsen eerst aan te bieden aan de bewoners van It Eilân.

Reactie gemeente:

Het aanbieden van ligplaatsen wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. De nieuwe binnenhaven biedt in eerste instantie aanleggelegenheid voor de (aangrenzende) nieuw te bouwen woningen.

In de aanbesteding zal echter als voorwaarde worden opgenomen dat de aannemer verplicht is om de eigenaren van de recreatiewoningen een recht tot eerste koop te geven op de ligplaatsen aan de oostzijde.

Conclusie:

In de toelichting zal dit opgenomen worden in de paragraaf over verkeer en parkeren.

Indiener 2

Inhoud zienswijze

1. In het hoofdstuk **Planbeschrijving** ontbreekt onder het kopje 2.1."Toekomstige situatie" dat het de bedoeling is dat er langs de Syl een (woon)pad komt dat via een voetgangersbrug aansluiting krijgt op het bestaande voetpad op It Eilân dat langs de steiger aan het Heegermeer loopt.

Reactie gemeente:

Het is inderdaad wenselijk dat er een soort van rondje Heeg op deze locatie wordt gerealiseerd. Door de toekomstige realisatie van de brug wordt dit rondje mogelijk gemaakt. Het betreft niet alleen een route voor voetgangers, maar ook voor fietsers.

Conclusie:

In paragraaf 2.1 van de toelichting zal op dit onderdeel een aanvulling komen.

2. Hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.2 "Zuidelijk deelgebied"
Er is sprake van een woonpad langs de oever van de Syl. Het is niet duidelijk of dat pad toegankelijk is voor auto's en zo ja, of parkeren dan is toegestaan.

Reactie gemeente:

Het woonpad langs de oever van de Syl is toegankelijk voor auto's. Het is niet toegestaan om hier te parkeren.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

3. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.9.2 "Verkeer en parkeren"
Er staat niet vermeld of parkeren bij de woningen langs de Syl wel of niet is toegestaan.

Reactie gemeente:

Het parkeren van auto's bij de woningen langs de Syl is niet toegestaan. In figuur 11 van de toelichting wordt ook specifiek aangegeven waar het parkeren voor de nieuw te realiseren woningen is voorzien.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

4. Volgens het conceptbestemmingsplan zijn voor de nieuw te bouwen woningen 62

parkeerplaatsen nodig. In de huidige situatie zijn bij het Heechhûs en het terrein Foekema in totaal 61 openbare parkeerplaatsen aanwezig, terwijl voorheen bezoekers van de Jachthaven Foekema ook konden parkeren op eigen terrein. De som van $62 + 61 = 123$. Er zijn echter maar 114 parkeerplaatsen (in de tekst staat abusievelijk 116) gepland. Per saldo een verlies van 9 parkeerplaatsen. Het verlies van 9 parkeerplaatsen bij het Heechhûs in de geplande situatie zal de parkeerproblemen vooral tijdens drukke evenementen extra doen toenemen.

Verzocht wordt om het geplande aantal parkeerplaatsen bij het Heechhûs te vergroten.

Reactie gemeente:

In de huidige situatie zijn er 49 parkeerplaatsen in een soort van gesloten parkeerblok bij het Heechhûs gelegen. Daarnaast zijn er 12 parkeerplaatsen aan de weg het Eilân gelegen. Hiermee zijn er in totaal 61 parkeerplaatsen die in het openbaar gebied gelegen zijn en door een ieder te gebruiken zijn.

In de nieuwe situatie zijn voor de woningen 52 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, waarbij de volgende norm wordt gehaald:

- Voor de vrijstaande woningen (4x) 2,3 parkeerplaats per woning;
- Voor de 2-onder-1 kap-woningen (2x) 2,2 parkeerplaats per woning;
- Voor de tussen-/hoekwoningen (19x) 2,0 parkeerplaats per woning.

Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning of hoger is een realistische norm.

De 61 openbare parkeerplaatsen die in de oude situatie nabij het Heechhûs zijn gelegen komen in het plan weer terug. Er zitten namelijk in totaal 114 parkeerplaatsen in het plan, met een aftrek van de parkeerplaatsen voor de woningen (52 parkeerplaatsen) blijven er voldoende over (62 parkeerplaatsen).

Conclusie: in het plan zijn voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opgenomen en de bestaande openbare parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Eventuele parkeerproblemen die er nu zijn met een 'te lage oude parkeernorm' die bij de recreatiewoningen is gehanteerd, is geen opgave om met de nieuwe ontwikkeling op te lossen.

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden. Het aantal parkeerplaatsen zal gewijzigd worden van 116 naar 114.

5. De suggestie wordt gewekt dat de huidige rijweg langs It Eilân 22 bij het parkeerterrein wordt getrokken (zie figuur 11). Er wordt benadrukt dat het te allen tijde mogelijk moet zijn dat auto's gebruik maken van de rijweg langs It Eilân 22.

Reactie gemeente:

In de huidige situatie ligt er een openbare weg langs It Eilân 22. Dit zal in de nieuwe situatie ook zo blijven. Er liggen nog andere percelen achter die ontsloten worden via deze weg.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

6. Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3 "Structuur van de toelichting op de regels." "Water (artikel 5). Ter plaatse van de aanduiding "brug" mag een (voetgangers)brug worden aangelegd." Niet duidelijk is waarom "voetgangers" tussen haakjes is geplaatst.

Verzocht wordt om de geplande brug alleen aan te duiden als een voetgangersbrug i.v.m. overlast van fietsers op de wandelpaden.

Reactie gemeente:

De reden hiervoor is dat het gaat om een kleine, smalle brug die niet voor motorvoertuigen toegankelijk is. De brug is niet alleen voor voetgangers bedoeld maar ook voor fietsers.

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast. Het eventueel uitsluiten van het gebruik van fietsers van de brug kan overigens niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Dit zou kunnen worden geregeld door het plaatsen van borden op grond van verkeerswetgeving.

Indiener 3

De heer B. Kan heeft als adres It Eilân 34 opgegeven. Dit is een niet bestaand adres. De zienswijze is via de mail ingediend. Via de mail is 2 keer gevraagd naar de juiste adresgegevens. Hierop is geen reactie ontvangen. De zienswijze van de heer B. Kan is daarom *niet-ontvankelijk*.

Indiener 4

Inhoud zienswijze

1. Zie indiener 1, onder 4.
2. Het plan roept de volgende vragen op:
 - Hoe hoog worden de huizen met name aan de zuidkant? Vinden 7 meter al hoog genoeg;
 - Hoe gaan de achtertuinen er uitzien waar direct op uitgekeken wordt? Wordt het geen rommelig onaantrekkelijk geheel?

Reactie gemeente:

- *De woningen aan de zuidkant krijgen een maximale goothoogte van 3,5 meter. De maximale bouwhoogte is 9,0 meter. De woningen in dit gebied kennen één bouwlaag met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de woningen aan de Nijewâl, aan de overzijde van De Syl. De combinatie met de gewenste dakhelling maakt het noodzakelijk om een dergelijke bouwhoogte te hanteren. Immers anders is de realisatie van bijvoorbeeld een slaapkamer niet mogelijk op de verdieping. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om per pand (subtiele) verschillen aan te brengen in de goot- en/of bouwhoogte en door per pand een dakopbouw of-kapel toe te passen.*
- *Langs de haven is er sprake van eenduidig vormgegeven steigers en aanlegplaatsen. Het bouwen in een zone van 8 m langs de waterlijn is onder voorwaarden toegestaan.*

Conclusie:

Het plan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Indiener 5 + 6+ 7+ 8+ 9+ 10.

Inhoud zienswijze

De ingediende zienswijzen zijn identiek aan elkaar. Er wordt verwezen naar de volledige zienswijze van indiener 1 en de reactie hierop.

Staat van Wijzigingen beeldkwaliteitsplan It Eilân Heeg voormalige jachthaven.

Deze Staat van Wijzigingen bevat de wijzigingen van het beeldkwaliteitsplan It Eilân Heeg voormalige jachthaven. De wijzigingen hebben betrekken op het gebied ten zuiden van de bestaande woning van de familie Oost.

Huidig uitgangspunt:



Figuur 1: fragment beeldkwaliteitsplan verkaveling deelgebied noord.

Het noordelijk deelgebied bestaat uit een gebouw aan De Syl (vier aaneen gebouwde woningen) en drie blokjes met drie aaneen gebouwde woningen.

Nieuw uitgangspunt:

Er heeft een wijziging in de verkaveling plaatsgevonden. In plaats van een blokje met drie aaneen gebouwde woningen wordt er een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.



Figuur 2: nieuwe invulling locatie zuidzijde woning familie Oost.

Aanpassingen:

In het beeldkwaliteitsplan moet de alternatieve verkaveling verwerkt worden. Dit heeft betrekking op tekstuele wijzigingen en het aanpassen van kaartmateriaal. De richtlijnen voor beeldkwaliteit van deelgebied Noord blijven ongewijzigd.

Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg

Deze Staat van Wijzigingen bevat de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat er inzage heeft gelegen van 12 augustus 2016 tot en met 22 september 2016. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, de regels en de verbeelding. Er is een onderscheid gemaakt tussen aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Wijzigingen naar aanleiding zienswijzen

Toelichting

- Paragraaf 2.1: aanvullen beschrijving toekomstige situatie: ontstaan rondje Heeg door de toekomstige realisatie brug;
- Paragraaf 4.9.2: het aantal parkeerplaatsen wijzigen van 116 naar 114;
- Paragraaf 4.9.2: toevoegen: De aannemer krijgt de verplichting om de ligplaatsen in het plangebied als eerste aan te bieden aan de eigenaren van de nieuw te bouwen woningen. De eigenaren van de recreatiewoningen aan de oostzijde van het plangebied krijgen een recht van eerste koop op de ligplaatsen aan de oostzijde.

Ambtshalve wijzigingen

1. Verkaveling

Huidig uitgangspunt:



Figuur 1: fragment beeldkwaliteitsplan verkaveling deelgebied noord.

Het noordelijk deelgebied bestaat uit een gebouw aan De Syl (vier aaneen gebouwde woningen) en drie blokjes met drie aaneen gebouwde woningen.

Nieuw uitgangspunt:

Er heeft een wijziging in de verkaveling plaatsgevonden. In plaats van een blokje met drie aaneen gebouwde woningen wordt er een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.



Figuur 2: nieuwe invulling locatie zuidzijde woning familie Oost.

Aanpassingen:

De toelichting zal op dit onderdeel aangepast worden. Op de verbeelding zal de bestemming gewijzigd worden van Woongebied -1 naar Woongebied.