



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN FRANEKER — TUINEN EN VLIET

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Franeker – Tuinen en Vliet heeft met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 met het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan Werf Welgelegen, Franeker gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Tegen deze ontwerpbesluiten zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is.

In deze reactienota worden de zienswijzen samengevat, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie, waarbij wordt ingegaan op de wijzigingen die voor de vaststelling vanuit de zienswijzen worden voorgesteld. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (Jurable namens Kuperus Sr. Vastgoed B.V en Kuperus Autoschade B.V., Tuinen 47)

Namens Kuperus Sr. Vastgoed B.V en Kuperus Autoschade B.V. heeft Jurable een zienswijze ingediend. Dit bedrijf bevindt zich ten noorden van het plangebied op het perceel aan de Tuinen 47 te Franeker. Tussen het bedrijf en het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig, behorende bij het bedrijf van de reclamant van de zienswijze. Tevens hebben zij een bedrijfshal aan de Tuinen 40 te Franeker voor een deel van de bedrijfsvoering. Deze bedrijfshal is gelegen ten zuiden van het plangebied aan het Van Harinxmakanaal. Volgens de reclamant zijn Kuperus Sr. Vastgoed B.V en Kuperus Autoschade B.V. daarmee beide belanghebbenden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze gaat in op de volgende onderwerpen:

Feitelijke situatie

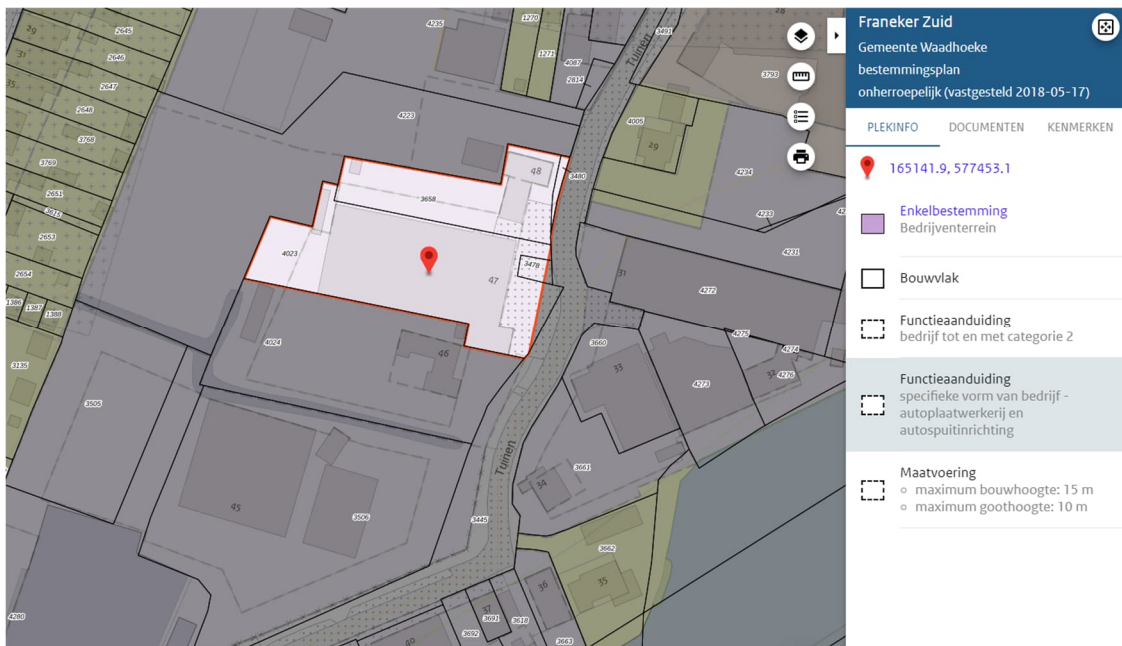
Samenvatting

De reclamant geeft aan dat de voorziene woningbouw slechts een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing vervangt en daardoor blijft omsloten door percelen waarop bedrijvigheid plaatsvindt. De woningen worden op vrij korte afstand van de bedrijfsvoering gebouwd en kunnen zodoende de bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden aantasten.

Reactie gemeente:

Het is een terechte opmerking dat de in dit bestemmingsplan voorziene woningbouw maar een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Vliet en Tuinen vervangt. Het beleid van de gemeente is echter om op dit bedrijventerrein een (geleidelijke) transformatie naar wonen te realiseren, zoals in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Deze transformatie gaat niet in zijn geheel in één keer, maar organisch. Dit bestemmingsplan is de eerste stap in dit proces.

De gevolgen ten aanzien van de milieuzonering van de beoogde woningbouw van en naar de omliggende bedrijven zijn in paragraaf 4.3 van de toelichting beschreven. Hierin is aangegeven dat voor het plangebied en omgeving uitgegaan kan worden van een gemengd gebied en dat op het gehele bedrijventerrein in de basis bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zijn toegestaan. Aan de richtafstand die hiervoor geldt (10 meter) wordt voldaan. Dit geldt dus ook voor de bedrijfshal aan de Tuinen 40. Voor de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein met hogere categorieën zijn in het geldende bestemmingsplan specifieke regelingen opgenomen die zijn afgestemd op de bestaande bedrijfsactiviteiten. Omdat Kuperus Autoschade B.V. een bedrijf uit milieucategorie 3.2 betreft, is dit met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting'. Het beloop van deze aanduiding is in het figuur hierna aangegeven.



Hieruit blijkt dat het bedrijf alleen nog in noordelijke en westelijke richting uitbreidingsmogelijkheden heeft (binnen kadastrale percelen 3658 en 4023) en niet in zuidelijke richting (op kadastraal perceel 4024) naar de beoogde nieuwe woningen in het plangebied. Alhoewel de gronden planologische mogelijkheden bevatten voor de uitbreiding van het autoschadebedrijf, zijn de gronden ten noorden van het bedrijf op kadastraal perceel 3658 (op het adres Tuinen 48) in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van een bedrijfswoning. Het hierachter gelegen onbebouwde gebied is in gebruik als tuin bij deze woning. Ten zuiden van het bedrijf zijn de gronden eveneens in gebruik door een bedrijfswoning op kadastraal perceel 4024 met het adres Tuinen 46. Uit archiefonderzoek van de gemeente is gebleken dat deze bedrijfswoning niet tot de inrichting van het autoschadebedrijf behoort, maar door derden wordt gebruikt zonder dat er sprake is van een binding met het bedrijf. Hierdoor werkt deze woning in de huidige situatie al belemmerend voor het autoschadebedrijf. Ook hier is het onbebouwde deel in gebruik als tuin bij deze woning en gelden er geen mogelijkheden voor de uitbreiding van het autoschadebedrijf omdat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting' hier niet op is gelegen.

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting' is gelegen op circa 25 meter vanaf het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan waarbij de kortste afstand tussen de aanduiding en de woonbestemming circa 36 meter bedraagt. Om deze reden is hier in het bestemmingsplan specifiek onderzoek naar gedaan. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde woningen in het plangebied en de omliggende bestaande bedrijven. De gemeente heeft geen reden hieraan te twijfelen en vindt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een goede balans tussen woon- en werkklimaat in het plangebied en de omgeving hiervan. De navolgende delen van de zienswijze gaan meer specifiek in op het thema milieuzonering.

Samenvatting

De reclamant maakt zich zorgen over een inperking van de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf en over de verkeerssituatie als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, waarmee in het bestemmingsplan volgens de reclamant onvoldoende rekening is gehouden. Het plan kan in de huidige vorm niet vastgesteld worden. De bezwaren van de reclamant tegen het plan zijn al in een vroegtijdig stadium bekendgemaakt bij de initiatiefnemer, toen er in december 2022 inspraak over de

plannen plaatsvond. De reclamant is van mening dat met hun bezwaren en die van de rest van de omgeving onvoldoende rekening is gehouden bij de definitieve planvorming. Deze bezwaren dienen alsnog gewogen te worden en in de definitieve planvorming betrokken te worden.

Reactie gemeente:

Wat betreft de inperking van de bedrijfsmogelijkheden blijkt uit de beantwoording van het vorige deel van de zienswijze dat hier geen sprake van is en dat deze mogelijkheden in de richting van het plangebied er niet zijn.

Voor de verkeerssituatie is in paragraaf 2.3 aangegeven dat er geen knelpunten zijn te verwachten. Aanvullend hierop wordt deze paragraaf uitgebreid met een aanvullende motivering over de verkeersgeneratie. In de bestaande situatie is sprake van een scheepswerflocatie met een verkeersgeneratie van 81,2 motorvoertuigen per etmaal. Bij de beoogde woningbouwontwikkeling is er sprake van een verkeersaantrekkende werking van 345,8 motorvoertuigen per etmaal. Per saldo is er sprake van een verkeerstoename van 265 motorvoertuigen. Deze verkeerstoename is dermate laag dat het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid verwaarloosbaar is.

Er zijn verschillende participatie- en overlegmomenten geweest tussen de gemeente en de ontwikkelaar en de burgers en ondernemers rondom het plangebied, zowel in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan als ook op basis van de ingediende zienswijzen. Met de reclamant van deze zienswijze is op 12 juli 2024 een gesprek gevoerd op basis van de zienswijze. Verder zijn naar aanleiding van de andere zienswijzen door de gemeente nog de volgende gesprekken gevoerd:

- *bewoners het Vliet (indieners zienswijze 3): gezamenlijk gesprek op 17 februari 2024;*
- *bewoners Tuinen 56 (indieners zienswijze 4);, gesprek met gesprek op 23 februari 2024;*
- *bewoners Tuinen (indieners zienswijze 2): gezamenlijk gesprek op 12 juni 2024.*

Daarnaast zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de bewoners van het Vliet 114 in 2023 (op 13 april 2023, of 16 november 2023 en op 14 december 2023), dus voor het indienen van zienswijze 4. Voor het bovenstaande geldt dat de gemeente naar aanleiding van het eerste gesprek bij sommige indieners vervolgacties en/of vervolgesprekken zijn (uit)gevoerd.

De gemeente is van mening dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van een ieder in de omgeving.

Milieuzonering

Samenvatting

De reclamanten onderkennen dat er op het bedrijventerrein in de basis planologische mogelijkheden gelden voor bedrijven uit categorie 2 en dat er voor de autospuiterij en plaatwerkerij specifieke planologische mogelijkheden gelden voor bedrijven in milieucategorie 3.2. Op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” gelden bij een gemengd gebied hierbij richtafstanden van respectievelijk 10 en 50 meter. Volgens de reclamant moet de richtafstand gemeten worden vanaf de uiterste grens waarop de milieubelastende activiteit mag worden uitgevoerd, tot het gevoelige object. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de uitbreidingsmogelijkheden van het gevoelige object die op basis van het bestemmingsplan gelden. Omdat de feitelijke situatie volgens de reclamanten 36 meter bedraagt, beperkt dit de bedrijfsmogelijkheden van het perceel van het bedrijf van de reclamant.

Reactie gemeente:

Op grond van de regeling van het bestemmingsplan is de noordzijde van het plangebied bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. In deze bestemming zijn geen mogelijkheden voor de realisatie gebouwen/woonhuizen opgenomen. Wel kan de grond ondergeschikt als tuinen, erven en terreinen gebruikt worden. Voor de toetsing aan de VNG-afstand mag daarom worden uitgegaan van de uiterste bouwmogelijkheid van de woningen tot aan het bedrijfsp perceel. De grens hiervoor bevindt

zich op de bestemmingsgrens van de woonbestemmingen in het plangebied. Tot aan het autoschadebedrijf bedraagt deze afstand op zijn kortst circa 36 meter, zoals de reclamanten zelf aangegeven en in een eerder deel van de zienswijze is geconstateerd. Bij de beantwoording van dit deel van de zienswijze is onder het kopje 'feitelijke situatie' aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een goede balans tussen woon- en ondernemersklimaat.

Samenvatting

De reclamanten geven aan dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet alleen rekening gehouden moet worden met de bestaande bedrijfsmogelijkheden, maar ook met uitbreidingen van bedrijven die op grond van de planologische mogelijkheden zijn toegestaan. Door slechts de bestaande bedrijfsvoering positief te bestemmen, zonder enige uitbreidingsmogelijkheden open te houden, worden de gebruiksmogelijkheden op het perceel van de reclamanten onevenredig ingeperkt. Om deze reden voldoet het vast te stellen plan volgens de reclamanten niet aan een goede ruimtelijke ordening en zien de reclamanten het plan graag aangepast zodat bij de realisatie van de nieuwe woningen voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Reactie gemeente:

Juist omdat de beoogde en gewenste ontwikkeling niet voldoet aan de VNG afstanden is in het bestemmingsplan een aanvullende motivatie met aanvullend onderzoek opgenomen. Zoals eerder aangegeven voldoet het plan hiermee volgens de gemeente juist wel aan een goede ruimtelijke ordening en wordt het autoschadebedrijf niet in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Er gelden op basis van de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Franeker – Zuid' geen uitbreidingsmogelijkheden voor het autoschadebedrijf richting het plangebied. Ook de tussenliggende als burgerwoning in gebruik zijnde bedrijfswoning is op dit moment een beperkende factor voor eventuele uitbreiding van het bedrijf.

Akoestisch onderzoek

Samenvatting

De reclamanten betwisten dat het akoestisch onderzoek (zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) representatief is voor de bedrijfssituatie ter plaatse. De metingen op locatie bij het bedrijf van de reclamanten zijn namelijk in de zomer van 2023 uitgevoerd. Tijdens de uitvoering van de metingen waren veel van de werknemers van het bedrijf in verband met vakanties afwezig. Daardoor was het bepalen van de normale bedrijfssituatie onmogelijk. Door de akoestisch specialist is volgens de reclamanten om deze reden voorgesteld dat diverse machines zouden worden aangezet om het geluid daarvan te meten, zodat dit kan worden gebruikt voor het bepalen van de bedrijfssituatie ter plaatse. De reclamanten verwachten dat de 81 dB die toen is gemeten hoger zou uitvallen in een normale bedrijfssituatie, zonder afwezige werknemers. De reclamanten twijfelen daarom over de juistheid van het akoestisch onderzoek. Om deze reden hebben zij een akoestisch specialist opdracht gegeven om de resultaten hiervan te laten verifiëren. De verwachting is namelijk dat de afstand tussen de geprojecteerde woningen en het bedrijf van de reclamanten zal moeten worden verruimd om te kunnen stellen dat in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat en het bedrijf niet onevenredig in haar mogelijkheden wordt beperkt. Volgens de reclamanten is dit op dit moment nog onvoldoende aangetoond.

Na de zienswijzentermijn is de beoordeling van het akoestisch onderzoek ontvangen door de gemeente. Het betreft een notitie van Ardea, "Beoordeling en advies geluid" voor het project Bestemmingsplan Tuinen en Vliet, kenmerk 8801VAC4.005, d.d. 22 maart 2024. Deze beoordeling is meegenomen in onderstaande beantwoording.

Reactie gemeente:

Het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan is uitgevoerd door Geluidmeesters. Uit navraag bij Geluidmeesters is gebleken dat het akoestisch onderzoek naar de geluidemissie vanwege Kuperus Autoschade is gebaseerd op een locatiebezoek en het uitvoeren van geluidmetingen in de werkplaats en geluidemissiemetingen aan specifieke geluidbronnen (uitlaten). Het bezoek en de metingen hebben in goed overleg plaatsgevonden met Kuperus Autoschade, waarbij gezamenlijk de representatieve bedrijfssituatie is besproken en vastgesteld. De gemeente (en Geluidmeesters) herkent zich dan ook niet in dat deel van de zienswijze.

Tijdens de metingen is bij een aantal machines of werkzaamheden het geluidniveau gemeten en is een gemiddeld equivalent geluidniveau bepaald van 81 dB(A). In de praktijk is dit niveau niet continu aanwezig en is een geluidniveau van 81 dB(A) continu gedurende 10 uur in de dagperiode en 2,5 uur in de avondperiode zelfs als worst-case aan te merken en zeker geen onderschatting.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek naar Kuperus Autoschade blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege Kuperus Autoschade niet meer bedraagt dan 45 dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van de nieuwe woningen. Omdat er sprake is van een gemengd gebied is dit nog 5 dB lager dan de VNG-richtwaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde voor een gemengd gebied, zodat er sprake is van een aanvaardbare situatie. De geluidruimte voor Kuperus Autoschade is vanuit het Activiteitenbesluit (nu de Bruidsschat) eveneens 50 dB(A) als etmaalwaarde, wat betekent dat er in de als representatief beschouwde situatie geen akoestische belemmeringen optreden. Er is zelfs 5 dB "geluidruimte" voor toekomstige ontwikkelingen, mochten die aan de orde zijn.

Reactie gemeente op de beoordeling door Ardea

In de notitie van Ardea is aangegeven dat Ardea opdracht heeft voor een second opinion op het onderzoek van Geluidmeesters. De beoordeling is echter breder en wordt in een aantal hoofdstukken behandeld. De reactie wordt per hoofdstuknummer van Ardea gegeven.

2. Situatie op basis van bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt de huidige planologische situatie beschreven, waarbij wordt aangegeven dat op de kavel Tuinen 46 en 47 een volledig bouwvlak is toegestaan. Voor zover de suggestie wordt gewekt dat binnen dit bouwvlak ook een autoplaatwerkerij/autospuitinrichting kan komen, is dit niet het geval omdat dit alleen is toegestaan op het gedeelte Tuinen 47 zoals in een eerder deel van de beantwoording van deze zienswijze is aangegeven.

3. Bedrijfsvoering Kuperus

In dit hoofdstuk wordt het huidige en toekomstige gebruik beschreven. Aangegeven wordt dat Kuperus de kavel Tuinen 46 wil gebruiken voor verandering van het bedrijf. Zoals eerder aangegeven, heeft het Kuperus alleen in noordelijke en westelijke richting uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van autoplaatwerkerij/autospuitinrichting. Een uitbreiding van het bestaande bedrijf in zuidelijke richting is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk (alleen bedrijvigheid in milieucategorie 2). Daarnaast is door middel van een melding "Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer", d.d. 22 november 2005, aangegeven dat het perceel Tuinen 46 niet meer tot de inrichting behoort. Voor zover bekend is dit onveranderd, zoals eerder is aangegeven is hier sprake van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning.

Naam van de inrichting	Kuperus Autoschade B.V.
Adres en telefoonnummer van de inrichting	Tuinen 47 0517-390376
Postcode en gemeente	0001 V.X. Franeker
Tijdstip waarop de inrichting of de verandering daarvan in werking is/wordt gebracht	1-1-2005

Omschrijving aard en omvang van activiteiten of processen in de inrichting:

Woning Tuinen 46 behoort niet meer tot de inrichting. Reeds veel eerder gemeld bij het Kadaster.

4. Basisbeoordeling rapport Geluidmeesters

Ardea heeft het rapport beoordeeld en heeft geen inhoudelijke opmerkingen. De uitwerking van de geluidmetingen naar bronvermogens is inderdaad niet bij de rapportage gevoegd en is alsnog opgevraagd bij Geluidmeesters en worden nog toegevoegd als extra bijlage bij het bestemmingsplan.

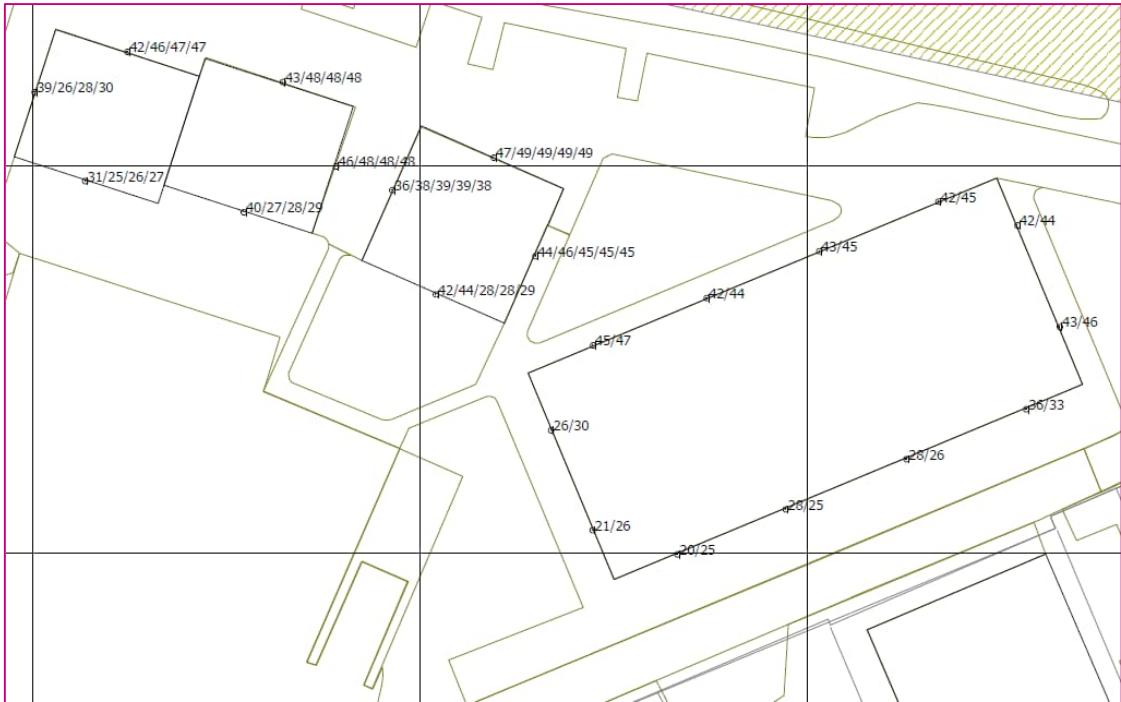
5. Uitgangspunten bedrijfsvoering Geluidmeesters

Door Ardea wordt aangegeven (na overleg met Kuperus) dat er in de rapportage van Geluidmeesters onvoldoende rekening is gehouden met openstaande deuren in de lente-zomer-herfstperiode, werkzaamheden in de avondperiode en Tuinen 40.

Zoals eerder aangegeven is het akoestisch onderzoek gebaseerd op een locatiebezoek en het uitvoeren van geluidmetingen in de werkplaats en geluidemissiemetingen aan specifieke geluidbronnen (uitlaten). Het bezoek en de metingen hebben in goed overleg plaatsgevonden met Kuperus, waarbij gezamenlijk de representatieve bedrijfssituatie is besproken en vastgesteld. Dat de uitgangspunten ter discussie nu anders moeten zijn, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wat betreft het openstaan van overhead-deuren: in het onderzoek van Geluidmeesters is uitgegaan van 1 uur openstaande deur in de westgevel in de dagperiode en 10 uur openstaande deuren in de oostgevel in de dagperiode. Door Ardea/Kuperus is aangegeven dat de deuren in de lente-zomer-herfstperiode open kunnen staan, maar niet hoelang. Van belang is de maximale tijdsduur per etmaalperiode in de representatieve bedrijfssituatie (onafhankelijk van of het lente-zomer-herfst is). Door Geluidmeesters is het akoestisch rekenmodel ter beschikking gesteld. De bedrijfsduur voor de open deur in de westgevel is aangepast naar 10 uur (net als voor de twee deuren in de oostgevel) en 1 uur in de avondperiode. Voor de twee deuren in de oostgevel is de bedrijfsduur aangepast naar 1 uur in de avondperiode.

In het volgende figuur zijn de berekende geluidniveaus weergegeven vanwege Kuperus Autoschade op het plangebied uitgaande van de aangepaste bedrijfstijden. De weergegeven geluidniveaus betreffen etmaalwaarden op verschillende beoordelingshoogtes. Er wordt dan nog steeds voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 uit het toetsingskader geluid volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast wordt met deze waarden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit/Bruidsschat).



Door Ardea/Kuperus is aangegeven dat door overwerk in de avondperiode het storten van metaal in een container ook in de avondperiode kan plaatsvinden. Het maatgevende geluidaspect hiervan zijn de maximale geluidniveaus (pieken). Als dit wordt aangepast in het door Geluidmeesters opgestelde rekenmodel, blijkt dat het berekende maximale geluidniveau ter plaatse van het plangebied $L_{Amax} = 70$ dB(A) in de avondperiode bedraagt. Echter, dergelijk geluidniveaus worden tevens berekend bij de woningen aan het Vliet. Uitgaande van de situatie dat Kuperus aan de geluidgrenswaarden van de Bruidsschat voldoet, zal dit ook bij de nieuwe woningen het geval zijn.

Tot slot stelt Ardea dat Tuinen 40 ontbreekt in de beoordeling. Het perceel Tuinen 40 is een zelfstandig perceel en maakt geen deel uit van de inrichting van Kuperus Autoschade. Was dit wel het geval, dan zou sprake zijn van een strijdigheid met de planologische mogelijkheden.

De conclusie is dat ook als er rekening wordt gehouden met een langere bedrijfsduur voor openstaande deuren en overwerk in de avondperiode, er voor Kuperus geen belemmeringen ontstaan in de bedrijfsvoering. Het perceel Tuinen 40 is in de toelichting beoordeeld op basis van de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor milieucategorie 2.

6. Toetsingskader en beoordeling Geluidmeesters

Door Ardea is aangegeven dat er ruimtelijk moet worden getoetst aan een rustige woonwijk en niet aan gemengd gebied. Onderstaand is de VNG-omschrijving van een gemengd gebied verwoord.

“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.”

Het plangebied maakt nu nog deel uit van een (gezoneerd) bedrijventerrein, met mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Het plangebied ligt in de nabijheid van het Van Harinxmakanaal en ook de spoorlijn naar Harlingen ligt op een niet al te grote afstand. Daarnaast is er sprake van een gezoneerd industrieterrein aan de overzijde van het kanaal, zodat de gebiedstypering gemengd gebied zonder meer van toepassing is.

7. Onvoldoende modellering westelijke overheaddeur

Onder 5 is op dit punt al ingegaan. Ook met 1 uur openingsduur in de avondperiode wordt nog steeds voldaan aan 50 dB(A) etmaalwaarde.

8. Gebruik Tuinen 40

Onder 5 is al eerder ingegaan op dit punt. Specifiek wordt nu nader ingegaan op het afleveren van een auto door een bergingsvoertuig in de avond- of nachtperiode. Als dit hoort bij de activiteit "autoplaatwerkerij en autospuitinrichting", is dit planologisch strijdig. Daarnaast is deze activiteit niet eerder gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit en ook niet meegenomen in de akoestische beoordeling van de Wm vergunning in het verleden.

9. Gebruik buitenruimten

Door Ardea wordt aangegeven dat het geluid ter plaatse van buitenruimten had moeten worden beoordeeld.

In principe wordt bij de beoordeling van geluid uitgegaan van de beoordeling van het invallend geluidniveau op de gevel. Indien aan de van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan, is daarmee in de basis sprake van een aanvaardbare situatie. Bij hogere geluidbelastingen op de gevel wordt voor de aanvaardbaarheid in voorkomende gevallen een geluidluwe buitenruimte als voorwaarde gesteld. Omdat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidniveaus, is dat in dit geval niet aan de orde of noodzakelijk.

Parkeren

Samenvatting

Ook hebben de reclamanten bezwaar tegen de wijze waarop met het aspect parkeren wordt omgegaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er 82 parkeerplaatsen nodig zijn voor de woningen in het plangebied. Ook is aangegeven dat in het plangebied zelf niet in deze parkeerbehoefte kan voorzien. De reclamanten geven aan dat in de huidige situatie buiten het plangebied geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het verhelpen van dit parkeertekort wordt in het vooruitzicht gesteld bij komende initiatieven. Volgens vaste jurisprudentie moet echter ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan worden beoordeeld of er zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Ook dient volgens jurisprudentie bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgegaan te worden van een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden. Deze beoordeling heeft volgens de reclamanten niet plaatsgevonden. Er is alleen geconstateerd dat er te weinig parkeergelegenheid is, maar de motivering waaruit blijkt dat dit aanvaardbaar is ontbreekt. Dat er in de toekomst (mogelijk) extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd is in ieder geval onvoldoende, omdat op dit moment geheel onduidelijk is of die plannen ooit zullen worden vastgesteld en daarmee niet vaststaat dat de parkeerproblematiek die door het nieuwe plan ontstaat zal worden verholpen. Het bestemmingsplan dient op zichzelf te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, eventueel buiten het plangebied, om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dat voldoet het nu niet, zodat het volgens de reclamanten niet kan worden vastgesteld.

Ondanks het voorgaande bevat het bestemmingsplan in artikel 13.1 van de regels wel de verplichting om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te tonen dat er voldoende parkeergelegenheid is. Op

voorhand staat echter al vast dat dit niet mogelijk is, omdat er geen mogelijkheden zijn om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Het plan kan ondanks het parkeertekort niet in stand worden gehouden door opname van deze bepaling in de planregels, omdat het bestemmingsplan door deze bepaling onuitvoerbaar is.

Reactie gemeente:

De nota parkeernormen van de gemeente Waadhoeke hanteert per functie en per gebied verschillende parkeernormen. Het plangebied ligt nu nog in de 'Schil binnenstad Franeker centrumgebied' van Franeker, zoals is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Deze indeling is gebaseerd op het huidige gebruik van het plangebied en de omgeving voor bedrijfsdoeleinden. Met dit bestemmingsplan wordt de eerste transformatie van het bedrijventerrein naar een woongebied mogelijk gemaakt. Het beleid van de gemeente is er echter op gericht om in de toekomst het gehele bedrijventerrein aan de Tuinen te transformeren naar een woongebied. Dit woongebied sluit dan aan bij het centrum van Franeker. De enige toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer loopt ook via de binnenstad van Franeker. Om deze reden kiest de gemeente ervoor om voor de parkeernormen ook aan de sluiten bij de normen die gelden voor 'Binnenstad Franeker'. Hiermee wordt wat betreft de parkeernormen alvast vooruitgelopen op de transformatie van het gebied. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voor zowel appartementen als voor grondgebonden woning in het plangebied geldt dan een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Deze norm is gebaseerd op 1 parkeerplaats per woning voor de bewoners en daarnaast 0,3 parkeerplaats per woning voor de bezoekers. Voor de 46 woningen in het plangebied zijn op basis van deze parkeernorm 60 parkeerplaatsen nodig. Zoals in bijlage 1 bij het bestemmingsplan is aangegeven, worden in het plangebied 64 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen en de parkeervraag wordt in het plangebied zelf opgelost. Er is dus geen noodzaak om parkeerplaatsen buiten het plangebied te realiseren. Daarnaast zal dit deel van de Tuinen, overeenkomstig de binnenstad van Franeker, in de toekomst ook voor vergunningparkeren worden aangewezen en zijn er ter plaatse van de historische smidse ook nog mogelijkheden voor parkeren.

Er wordt dus geen parkeerprobleem voor de omgeving verwacht en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Samenvatting

Gelet op het voorgaande verzoekt de reclamant om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of om in ieder geval maatregelen te treffen die garanderen dat de bedrijfsvoering van het bedrijf van de reclamant niet wordt belemmerd en dat er voor de te realiseren woningen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Reactie gemeente:

Zoals bij de beantwoording van de verschillende delen van de zienswijze is aangegeven, is er sprake van een goede balans tussen het huidige bedrijfsklimaat en het toekomstige woonklimaat en zijn er voor Kuperus Autoschade geen belemmeringen te verwachten. Door voor de parkeernormen aan te sluiten bij het gebied voor de binnenstad wordt er voor de te realiseren woningen in het plangebied zelf voldoende parkeergelegenheid gecreëerd. De juridische regeling wordt hierop aangepast.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de overige regels waarbij lid b als volgt wordt aangepast:

Van:

“Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de Nota Parkeernormen Gemeente Waadhoeke november 2020, of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag”

Naar:

“Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Waadhoeke november 2020', of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het plangebied zijn de normen van het gebied 'Binnenstad Franeker' van toepassing”

Daarnaast wordt paragraaf 2.3 (parkeren en ontsluiting) en paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de beantwoording van deze zienswijze en wordt de uitwerking van de geluidmetingen naar bronvermogens toegevoegd als nieuwe bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 2 (18 bewoners Tuinen)

De reclamanten van deze zijn bewoners ten zuiden en noordwesten van het plangebied en hebben een zienswijze ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

Samenvatting

De reclamanten zijn van mening dat er na de inloopbijeenkomst van 21 december 2022 geen terugkoppeling is gegeven op de destijds benoemde bezwaren en dat de veranderingen in de plannen die daarna hebben plaatsgevonden niet met hen zijn afgestemd.

Reactie gemeente:

Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze ook is aangegeven, zijn er in de tussentijd verschillende participatiemomenten en terugkoppelingen van de reclamanten van de zienswijzen geweest. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met bezwaren wat heeft geleid tot het plan wat het nu is.

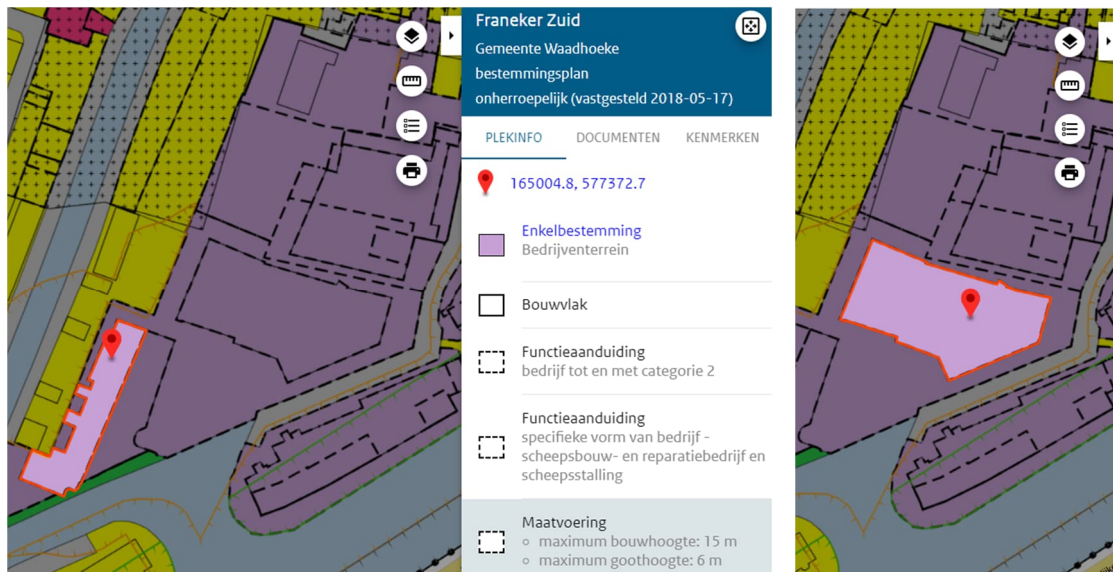
Samenvatting

Het plan voorziet in de bouw van 46 woningen op een relatief kleine oppervlakte van 1,2 hectare. Dit betekent een dermate hoge dichtheid van woningen, die niet past bij het karakter en de kwaliteit van de bestaande woonomgeving. De reclamanten vrezen dat dit zal leiden tot een verlies van groen, ruimte en licht in de buurt. Men verzoekt het aantal woningen in het plangebied te verminderen en de woningdichtheid te verlagen, zodat er meer ruimte en groen overblijft voor de bestaande en de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft juist tot doel om een niet-representatieve bedrijfssituatie met veel (beton)verharding en oude loodsen te transformeren naar een representatief woongebied. Uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting) blijkt dat de beoogde invulling voldoende groen, ruimte en licht uitstraalt. De gemeente is dan ook niet van mening dat het bestemmingsplan hier een negatieve invloed op heeft.

Dit blijkt mede uit de volgende planologische vergelijking. Op basis van de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan “Franeker Zuid” zijn er in het plangebied twee grote bouwvlakken aanwezig waar gebouwen tot een bouwhoogte van 15 mogelijk zijn:



De momenteel aanwezige ‘open’ delen van het plangebied blijven ook open, en zijn voorzien van een water- en een groenbestemming. Ten opzichte van de huidige bouwvlakken, neemt de oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken in de woonbestemmingen af.

Het oostelijk gelegen bouwvlak (recht in het figuur hierboven) is aan de zijde gelegen van ongeveer de helft van de reclamanten. Dit bouwvlak is gelegen op een minimale afstand van 18 meter tot aan de percelen van de reclamanten. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn aan de zijde van de reclamanten woonhuizen geprojecteerd met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Ook de beoogde woningen aan de westzijde van het plangebied krijgen deze maximale bouwhoogte. Alleen de woongebouwen centraal in het plangebied krijgen bouwhoogten van maximaal 15 tot 17 meter, vergelijkbaar met de huidige planologische mogelijkheden. De woningen aan de westzijde van het plangebied worden op een minimale afstand van 10 meter tot aan de percelen van de reclamanten gerealiseerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de woningen van de reclamanten aan het Van Harinxmakanaal met de voorzijde naar het kanaal zijn gericht en niet naar de zijde van het plangebied. Aan de zijde van het plangebied bevinden zich de achtertuinen van de bestaande woningen waarin bijgebouwen aanwezig zijn. Op basis van het voorgaande vindt de gemeente de nieuwe invulling van het plangebied aanvaardbaar en een wenselijke opwaardering van het gebied.

Samenvatting

De reclamanten geven aan dat de geprojecteerde 64 parkeerplaatsen te weinig is en dat hierbij geen rekening worden gehouden met de huidige 9 woningen. Met geeft aan dat bij de gehanteerde parkeernormen ook geen rekening is gehouden met het aandeel van bezoekers en dat hierdoor uitgegaan moet worden van een hogere norm: 2,2 voor de grondgebonden woningen en 1,9 voor de appartementen. Dit leidt tot verkeersdrukten en parkeerproblemen. Men vraagt het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op de juiste wijze te normeren en te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de nieuwe woningen en de huidige woningen, zodat er geen parkeerproblemen ontstaan.

Reactie gemeente:

Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven, wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan voldaan aan de parkeernormen van de gemeente zodat de parkeervraag in het

plangebied zelf wordt gefaciliteerd. De parkeernormen wordt hierbij op een juiste wijze genormeerd. De juridische regeling hiervoor wordt aangepast. Ook is hier aangegeven dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verkeersdrukte.

Samenvatting

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de bestaande brug over de Kromme Gracht, die de enige toegangsweg per auto vormt tot het gebied. Deze brug is smal, oud en niet geschikt voor het verwerken van het extra verkeer dat het plan zal genereren. De reclamanten vrezen dat dit zal leiden tot chaotische toestanden, een verslechtering van de verkeersveiligheid en een toename van de verkeersoverlast in de buurt, die al te maken heeft met veel sluipverkeer. Bovendien zal het extra verkeer ook zorgen voor meer geluidsoverlast en trillingen, die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid en de woningen van de reclamanten.

Reactie gemeente:

Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven is de beoogde verkeerstoename dermate laag dat het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid verwaarloosbaar is. De brug kan dit verkeer goed verwerken, het wegprofiel is hier dermate breed en overzichtelijk dat hier geen knelpunten zijn te verwachten. Door de transformatie van de scheepswerf naar een woongebied zal ook het aandeel vrachtverkeer na realisatie van de woningen verminderen, wat tevens een positief effect heeft op de verkeersveiligheid. Er zal niet of slechts in zeer beperkte mate sprake zijn van sluipverkeer door het plangebied. Tevens zorgt het aanwijzen van de Tuinen voor vergunningparkeren er ook voor dat ongewenst parkeren voor bezoekers van en naar de binnenstad wordt voorkomen.

Samenvatting

De reclamanten zijn van mening dat het plan een slechte routing bevat met scherpe, onoverzichtelijke bochten. Er zijn geen omkeermogelijkheden voor auto's en hulpdiensten waardoor er omgereden moet worden. Ook is het routingplan zo opgezet dat auto's recht op de bestaande huizen afrijden, wat leidt tot hinder door schijnende autolampen en aantasting van de privacy van de huidige bewoners.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor is aangegeven is de verkeerstoename beperkt en verwaarloosbaar waardoor er ten aanzien van de aspecten die de reclamanten noemen geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy en lichtoverlast door schijnende koplampen. De hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich juist op de plek waar de bestaande woningen niet naar het plangebied maar naar het Van Harinxmakanaal zijn gericht. Tegenover de percelen Tuinen 42-44 wordt een keermogelijkheid gecreëerd waar onder ander vuilniswagen van gebruik kunnen maken.

Samenvatting

Het plan voorziet in de bouw van woningen die direct grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Tuinen. Deze woningen zullen hoger zijn dan de bestaande woningen en zullen daardoor het uitzicht en de privacy van de huidige bewoners aantasten. Wij vrezen dat dit zal leiden tot een vermindering van het woongenot en de waarde van onze woningen. Met vraagt om de bouwhoogte en de situering van de nieuwe woningen aan te passen, zodat er geen sprake is van inijk of schaduwwerking op de bestaande woningen aan de Tuinen en de privacy en het uitzicht van de huidige bewoners worden gewaarborgd.

Reactie gemeente:

Zoals eerder is opgemerkt, geldt voor de nieuwe woningen aan deze zijde van het plangebied een maximale bouwhoogte van 8 meter. De bedrijfswoningen van de reclamanten mogen tot 15 meter

bouwhoogte worden gebouwd, voor de woningen die met een woonbestemming zijn geregeld geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is hoger dan de nieuwe grondgebonden woningen in het plangebied. Omdat het uitzicht van het merendeel van de reclamanten van deze zienswijze niet is gericht naar het plangebied, worden op dit punt geen knelpunten verwacht. Dat bewoners ondanks dit alles minder woongenot zullen ervaren betreurt de gemeente. In het kader van de belangenafweging om in het plangebied nieuwe woningen mogelijk te maken, is dit niet onaanvaardbaar. De gemeente is juist van mening dat er door de transformatie van de scheepswerflocatie naar een woningbouwgebied een positieve impuls ontstaat voor (het woongenot in) de omgeving.

Samenvatting

De reclamanten zijn van mening dat de 16 loodswoningen in een relatief groot gebouw, met afwijkend kleurgebruik en op een kleine oppervlakte een onaantrekkelijk straatbeeld oplevert.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening niet en is juist zoals eerder is aangegeven van mening dat door deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied aanzienlijk wordt opgewaardeerd. In het beeldkwaliteitsplan zijn wat betreft de vormgeving van de gebouwen welstandsregels opgenomen waar bij de bouwaanvraag aan voldaan moet worden. Deze welstandsregels vormen na vaststelling het beleid van de gemeente.

Samenvatting

De reclamanten geven aan dat speelgelegenheid voor kinderen ontbreekt en vragen om dit in het plangebied te situeren.

Reactie gemeente:

In de woonbestemmingen en in de groen- en verkeersbestemmingen behoren speelvoorzieningen tot de planologische mogelijkheden. Indien hier behoefte aan bestaat en dit vanuit de beschikbare ruimte en de veiligheid mogelijk is, dan kan dit in het plangebied worden gesitueerd. Op dit moment is hier nog geen duidelijkheid over.

Samenvatting

Volgens de reclamanten is er onvoldoende rekening gehouden met het advies van de provincie om natuurinclusief te bouwen. Men verzoekt om dit advies op te volgen.

Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, wordt de initiatiefnemer hier door de gemeente op gewezen om hier bij de uitvoering in de vergunnings- en realisatiefase van het project rekening te houden. Ten tijde van de fase van dit bestemmingsplan is daar nog geen duidelijkheid over.

Samenvatting

Er ontbreken in het bestemmingsplan volgens de reclamanten essentiële rapporten zoals een verkeersveiligheidsrapport en een rapport over bereikbaarheid van hulpdiensten.

Reactie gemeente:

Bij de verdere uitvoering van het project wordt voldaan aan de vereisten die er vanuit verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van hulpdiensten gelden. Zoals in paragraaf 4.7 van de toelichting is aangegeven, is er vooroverleg gevoerd met Brandweer Fryslân. Ook hiervoor geldt dat er bij de verdere planvorming rekening mee wordt gehouden.

Op dit punt zijn er geen knelpunten voor de vaststelling van het bestemmingsplan te verwachten.

Samenvatting

De reclamanten zijn van mening dat er eerst helderheid moet komen over de gebiedsontwikkeling van het gehele "eiland". Men is benieuwd wat er gaat gebeuren met de Kabas, Valk Yachts, Kuperus Autoschade en de overige bedrijven en grond oppervlaktes. Het lijkt de reclamanten verstandig om hier vanuit de gemeente in overleg met de bewoners en bedrijven een masterplan voor te maken zodat de infra voorzieningen op maat gemaakt kunnen worden voor het gehele "eiland".

Reactie gemeente:

Zoals in paragraaf 3.3.1. van de toelichting is aangegeven, is het beleid van de gemeente voor het bedrijventerrein Vliet en Tuinen dat een transformatie naar grotendeels een woonfunctie op termijn tot de mogelijkheden behoort. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is hierbij de eerste transformatie. De gemeente staat ook positief tegenover transformatie van andere locaties in het gebied. Uiteraard is hierbij de onderlinge samenhang een belangrijk toetsingscriterium bij de verdere planvorming hiervoor. Indien andere gebieden in het gebied voldoende concreet zijn dan wordt hiervoor participatie met de bewoners en ondernemers uit de omgeving gevoerd en worden dit met zelfstandige juridisch-planologische procedures verder uitgewerkt.

Samenvatting

De reclamanten hopen dat de gemeente de zienswijze serieus neemt en dat de gemeente in overleg treedt met de reclamanten en andere belanghebbenden om tot een beter en acceptabeler plan te komen. Men ziet de reactie met belangstelling tegemoet.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt de zienswijze uiteraard serieus en is inmiddels ook met de reclamanten in gesprek gegaan.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt mede tot een aanpassing van de overige regels zoals in de vorige zienswijze is aangegeven.

Zienswijze 3 (7 bewoners Vliet)

Samenvatting

De reclamanten van deze zienswijze zijn bewoners waarvan de woonpercelen grenzen aan de noordwestzijde van het plangebied. De zienswijze gaat in op de volgende onderwerpen:

1. men heeft bezwaar hebben tegen de bouwhoogte van de appartementengebouwen, deze zijn volgens de reclamanten te hoog;
2. ook geeft men aan dat er in de nieuwe situatie geen rekening is gehouden met de achtertuinen zodat de bewoners via de achterzijde hun woonperceel kunnen bereiken;
3. men heeft ook bezwaar tegen groenstrook die op de tekeningen staat ingetekend tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen van de reclamanten.

Reactie gemeente:

1. *zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijzen is aangegeven is de gemeente niet van mening dat de appartementengebouwen te hoog zijn. Mede gezien de bestaande planologische mogelijkheden (bouwhoogte tot 15 meter) en de situering centraal in het plangebied op gepaste afstand tot de bestaande woningen wordt dit aanvaardbaar geacht;*

2. *de achterzijden van de percelen van de reclamanten grenzen aan het deel van het plangebied waar een verkeersbestemming is gelegd en waar geen bebouwing mogelijk is. De achtertuinen blijven via dit gebied bereikbaar;*
3. *bij de verdere uitwerking van de plannen en de inrichting van de groenstrook wordt rekening gehouden met de belangen voor de bereikbaarheid van de achtertuinen.*

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (bewoner Tuinen)

Samenvatting

De reclamant van de zienswijze is woonachtig op circa 135 meter ten noorden van het plangebied op de gronden van een voormalig tuincentrum. Naast het woonhuis is een oprit aanwezig, tevens maakt men ten behoeve van een bouwbedrijf gebruik van de oprit aan de Tuinen die zich ten noorden van Kuperus Autoschade bevindt. De zienswijze gaat in op de volgende onderwerpen:

1. *de reclamant maakt zich zorgen over de mogelijkheid om van eigen terrein af te komen en dat de uitgang hiervan wordt belemmerd door auto's, vrachtauto's, vrachtverkeer, mede doordat de ouders van de kinderen van basisschool de Kabas met de auto's voor de uitrit gaan staan tijdens het brengen en halen van de kinderen. De reclamant is van mening dat de huidige drukte op de Tuinen onderschat wordt;*
2. *mocht er gebouwd worden in het plangebied dan gaat al het bouwverkeer ook door deze straat (de Tuinen). In deze straat is het op dit moment al druk door de aanwezige bedrijven en de leerkrachten en ouders van de kinderen van de Kabas. Al het bouwverkeer zal gaan over dit stuk van de Tuinen en niet over het Vliet, de reclamanten hebben hier vraagtekens bij. Daarnaast moet al het bouwverkeer over de oude Brouwersbrug, deze is nu al verzakt;*
3. *de reclamant stelt de vraag hoe de bestaande woningen te bereiken zijn voor hulpdiensten tijdens de bouwfase van het project;*
4. *de reclamant maakt zich tenslotte zorgen over de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden bij de nieuwe woningen in het plangebied. De plekken bij de scheepswerf / de Tuinen staan nu al vol met auto's van huidige bewoners, deze plekken worden meegeteld voor nieuwe plekken voor de nieuwe situatie. Men verwacht nog meer parkeerproblemen dan er nu al zijn op het Vliet en het begin van de Tuinen.*

Reactie gemeente:

1. *zoals bij de beantwoording van de eerdere zienswijzen is aangegeven, zijn er op het punt van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling ten aanzien van dit bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten;*
2. *bij de verdere uitwerking van het project wordt hier rekening mee gehouden en zullen hierover afspraken worden gemaakt. Uiteraard wordt voldaan aan de wet- en regelgeving die hiervoor geldt. In het bestemmingsplan kan hierover niets worden geregeld. Bij de gemeente is niet bekend over de verzakking van de brug, de gemeente inspecteert dit periodiek en hier zal aandacht aan worden gegeven;*
3. *hier worden tijdens de bouwfase van het project nadere afspraken over gemaakt die passen binnen het beleid en de regelgeving die hiervoor gelden. Op voorhand zijn op dit punt geen knelpunten te verwachten;*
4. *bij de beantwoording van zienswijze 1 is hierop ingegaan. Daar is aangegeven dat de regeling voor de parkeernormen in het bestemmingsplan wijzigt.*

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan, behalve wat betreft de wijziging van de parkeerregeling die bij zienswijze 1 is aangegeven.

Zienswijze 5 (2 bewoners Vliet)

Samenvatting

De laatste zienswijze is ingediend door twee bewoners, waarvan een woonachtig is direct ten noordwesten van het plangebied en de ander het woonperceel heeft op circa 90 meter ten zuiden van het plangebied. Beide bewoners zijn zeer enthousiast over het plan om de oude scheepswerf te transformeren naar een woongebied met het behoud van de Oude Werf. De buurtbewoners hebben aanvullend op de inloopbijeenkomst van december 2022 prettig overleg gehad met de gemeente. Na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan geeft men in positieve zin het volgende aan:

- op hoofdlijnen is het een mooi plan voor wonen, met het behoud van de haven en herbestemming van de Oude Werf;
- er is sprake van een passende infrastructuur met deels behoud van oude elementen, publieke wandelpaden, en de verbeterde ontsluiting van het gebied;
- de aanpassingen in het ontwerp van de 9 werkplaats woningen van platte daken naar zogenaamde sheddaken is een verbetering;
- ook het robuuste blok van 16 loodswoningen en het handhaven van de bestaande (ligplaatsen) wordt als positief ervaren.

In het hiervoor aangehaalde overleg met de gemeente heeft men echter meerdere malen aangegeven dat men de 21 pakhuiswoningen in 3 geschakelde appartementsgebouwen van 15 tot 17 meter (5 verdiepingen) te hoog en te massaal vindt om de volgende redenen:

1. de huidige bebouwing van het Werfterrein is nu maximaal 8 meter hoog en bestaat uit één loods;
2. het huidige bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 15 meter toe;
3. de bebouwing aan het Vliet en de Tuinen zijn uitsluitend woningen van twee lagen;
4. binnen het centrum van Franeker zijn onlangs de mooie aan de Zuiderkade (Theresia) en de rondweg (Mooi Arkens) van maximaal 4 bouwlagen gereed gekomen;
5. de 3 appartementengebouwen zijn relatief dicht op de achterzijde van de Vlietbebouwing gesitueerd, dit is niet gunstig voor de privacy en de lichtinval.

Samenvattend vinden de reclamanten het een mooi plan, waarbij gekeken moet worden naar de hoogte en de situering van de 3 appartementengebouwen waarbij de hoogte maximaal 4 bouwlagen moet bedragen. In een later stadium willen de reclamanten graag in overleg over de steen- en de kleurkeuzes van het ontwerp en het beheer van de haven met de ligplaatsen.

Reactie gemeente:

De gemeente is blij om te vernemen dat de reclamanten het een mooi plan vinden en het contact met de gemeente als prettig ervaren. Bij de beantwoording van de 5 aangegeven bezwaarpunten wordt verwezen naar de beantwoording die bij de andere zienswijzen is gegeven. Met de reclamanten wordt voor zover dat nodig en noodzakelijk is bij de verdere uitwerking van het project overleg gevoerd over de aspecten die zij aangeven. De uitgangspunten hiervoor worden grotendeels gevormd door het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

3. CONCLUSIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op basis van de ingediende zienswijzen rekening gehouden met de volgende juridische wijziging.

- In overige regels wordt de redactie van lid b aangepast van:

“Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de Nota Parkeernormen Gemeente Waadhoeke november 2020, of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag”

Naar:

“Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Waadhoeke november 2020', of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het plangebied zijn de normen van het gebied 'Binnenstad Franeker' van toepassing”

De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de bovenstaande wijziging. Verder worden in de toelichting correcties en aanvulling aangebracht zoals in het vorige hoofdstuk van de reactienota is aangegeven.

De zienswijzen tegen de andere aangegeven punten worden voor het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan ongegrond verklaard.