

Ons nummer: R24.000145



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder : Bauke Dam
Raadscommissie : Doarp, Stêd en Omkriten
Raadscommissie d.d. : 18 maart 2025
Raadsvergadering : 3 april 2025

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Simmerfjild-Makkum'

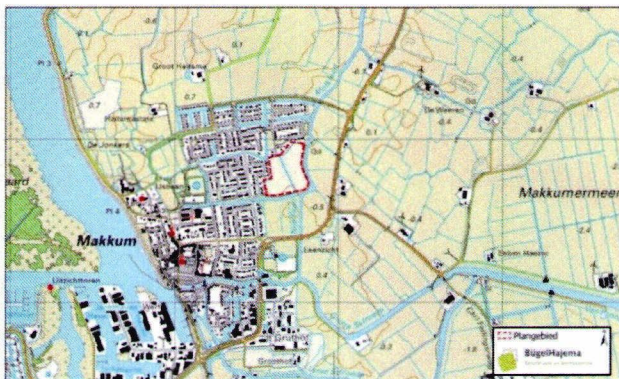
Raadsvoorstel/(concept)besluit(en):

- de 'Reactienota zienswijzen/inspraak ontwerpbestemmingsplan en Bkp Simmerfjild-Makkum' vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand 'NL.IMRO.1900.2023westBpmakksmmf-vast' en tevens in die vorm is vastgesteld;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' vast te stellen;
- het beeldkwaliteitsplan 'Simmerfjild-Makkum' conform de 'Staat van wijzigingen' en overeenkomstig bijlage 4 gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan regelt 55 nieuwe woningen in het gebied ten noordoosten van Makkum. Aan de opstelling van deze plannen is een participatietraject vooraf gegaan.

De ontwerpen hebben met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze/inspraakreactie ontvangen. Bij dit voorstel is een reactienota gevoegd waarin de zienswijze/inspraak is beoordeeld. Om deels aan de reactie tegemoet te komen, zijn een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nodig. Verder zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.



Figuur 1: plangebied (gebied binnen rood gestreepte lijn)

Inleiding:

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren opgelopen. Er is behoefte aan nieuwe woningen. In het coalitieakkoord 'Grutsk en tichtby yn Súdwest-Fryslân' staat dat de gemeente de ambitie heeft om in de periode 2022-2026 minimaal 1000 woningen te bouwen. Op 20 april 2023 is de Regionale woondeal 2022-2030 regio Zuidwest Friesland ondertekend waarin het Rijk met de provincie Fryslân, gemeente De Fryske Marren en gemeente Súdwest-Fryslân afspraken heeft gemaakt om de woningbouw te versnellen en de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Afgesproken is dat de gemeente Súdwest-Fryslân minimaal 1980 woningen toevoegt in de komende 10 jaar. In het najaar 2024 zullen deze afspraken herijkt worden. Uit het eigen woningmarktonderzoek 2024 blijkt dat de woningbehoefte voor Súdwest-Fryslân met 2.200 woningen groter is dan het afgesproken minimum aantal toe te voegen woningen (1980) dat in de regionale woondeal is vastgelegd.

In het woningbouwprogramma "2022-2031" is al rekening gehouden met de bouw van de woningen die dit bestemmingsplan zijn opgenomen (geplande capaciteit). Het plan voorziet daarmee in een deel van de woningbouwbehoefte van het noordwestelijke deelgebied van de gemeente. Voor andere kernen in dit deelgebied zijn ook nog plannen nodig.

De plan regelt verschillende soorten huizen: 8 kwadrantwoningen, 26 rijwoningen (waarvan er 15 kleiner), 12 twee-onder-een-kap woningen en 9 vrijstaande woningen. De woningen zijn bedoeld voor starters en de verschillende categorieën doorstromers. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de verkoopprijs van het deel van de woningen dat in de categorie "betaalbaar" valt.

Het plan is de eerste fase om de noordoostelijke woonwijk van Makkum stedenbouwkundig af te ronden, met de Molkfeart als natuurlijke grens aan de oost- en zuidkant. De Alde Molkfeart aan de noordkant wordt in het plangebied verbreed, zodat deze hier weer prominenter en bevaarbaar wordt. Het openbaar groen, het water en de brede oevers maken het gebied mooi om te wonen en zorgen voor verbinding en een goede overgang met het landelijk gebied. Er is rekening gehouden met voldoende ruimte om te wandelen, spelen en recreëren.



Figuur 2: stedenbouwkundige opzet van het plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op grond van de Invoeringswet omgevingswet blijft het oude recht (o.a. de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing en mag deze procedure worden afgerond. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het van rechtswege onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan.

Global Goals:

Met de ontwikkeling van dit duurzame woongebied wordt bijgedragen aan de Global Goals: (7) betaalbare en duurzame energie, (9) industrie, innovatie en infrastructuur en (11) duurzaam wonen en leven in steden en gemeenschappen.

Argumenten:

a. Vaststellen reactienota

In de reactienota wordt op de ingediende zienswijze/inspraak ingegaan en is beoordeeld of de zienswijze gegrond is en of dit moet leiden tot een ander besluit. Hieronder volgt een korte samenvatting:

Zienswijze/inspraak met betrekking tot de woonsituatie van twee direct aanwonenden

De indieners zijn van mening dat de planologische mogelijkheden om ten zuiden van hun woonperceel 5 woningen te bouwen te ruim geformuleerd zijn. Zij vinden dat de bouwregels (gothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter) en een dakrichting parallel aan de weg niet passen bij het belofde “open bebouwingsbeeld”, vooral omdat de achtertuinen van de indieners niet diep zijn.

Gevraagd wordt:

- het bouwschema aan te passen (gothoogte 3,5 meter en bouwhoogte 9 meter);
- bij de eerste twee westelijke kavels een dakrichting haaks op de weg voor te schrijven;
- een strook grond langs het water vrij van bebouwing te houden;
- de waterbestemming achter de woningen van indieners verder te verbreden;
- in plaats van baksteen ook deels houten woningen mogelijk te maken;
- het pad langs de Melkvaart wat meer naar het oosten te verplaatsen.

Om deels aan de zienswijze tegemoet te komen is het voorstel om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- het bouwvlak wordt minder diep en loopt meer mee met de waterkant;
- er komt een 3 meter brede bebouwingsvrije zone langs het water;
- aanvullend wordt in de bestemming “water” de plaats en de afmeting van de (langs)steiger vastgelegd zodat deze afstand en de vrije doorvaart wordt geborgd;
- voor de 5 vrijstaande woningen worden afzonderlijke bouwvlakken opgenomen;
- als bouwschema voor deze woningen wordt een gothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter opgenomen;

Verder is met initiatiefnemer besproken dat een aan te leggen wandelpad langs de Melkvaart meer oostelijk komt te liggen.

Voorgesteld wordt de wens om de gothoogte van deze 5 woningen terug te brengen van 6 meter tot 3,5 meter niet over te nemen. Het beperkt de mogelijkheden voor deze kavels terwijl met de huidige maatvoering wel tegemoet wordt gekomen aan de huidige woonwensen. Een gothoogte van zes meter is stedenbouwkundig verantwoord en deze gothoogte is op meerdere plaatsen in deze omgeving toegepast. Dit (aangepaste) plan, in deze setting en op deze afstand, leidt niet tot een ernstige aantasting van het woon- en leefmilieu.

b. c. d. gewijzigd vaststellen digitaal bestemmingsplan

De bevoegdheid om het bestemmingsplan en de welstandsnota vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten beoordeeld. Het (gewijzigde) plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

e. geen exploitatieplan vaststellen

Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig omdat met het sluiten van een anterieure overeenkomst de kosten anderszins zijn verzekerd.

f. vaststellen beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied heeft de gemeente in de welstandsnota op dit moment geen passende regels voor een dorpsuitbreiding. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en zal dienen als beleidsregel om toekomstige bouwplannen in dit gebied aan de redelijke eisen van welstand te toetsen.

De door omwonenden ingediende reactie moet deels als inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan worden beschouwd. Ter afstemming op de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan en om deels aan de inspraak tegemoet te komen, is het voorstel om het beeldkwaliteitsplan op een aantal onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- het voorblad en de voorbeeldverkaveling wordt afgestemd op de bij bestemmingsplan aangepaste kaveldiepte en dakrichting;
- naar aanleiding van een opmerking van Hûs en Hiem wordt de aansluiting op de omgeving en oud Makkum in twee nieuwe hoofdstukken (3 en 4) beschreven en de bijlagen 1 en 2 worden in deze hoofdstukken verwerkt en wordt de leeswijzer hierop aangepast;
- “centraal wonen” en “gevarieerd wonen” worden samengevoegd in deelgebied D “gevarieerd wonen”;
- het nieuwe hoofdstuk 5 “sferen en beeldkwaliteitsregels” wordt hierop aangepast;
- de criteria worden in verband met de leesbaarheid en de toepasbaarheid op basis van de opmerkingen van Hûs en Hiem aangepast;
- bij het deelgebied “wonen aan het boezemwater” wordt aan de criteria toegevoegd *de nokrichting haaks op de weg* en wordt *de open zone langs het water* benoemd.

Het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal is als passend beoordeeld. Accenten in hout zijn toegestaan.



Figuur 3: indeling in de vier sfeergebieden

Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is als bijlage 4 bij dit voorstel gevoegd.

Rol en bevoegdheid:

Op deze besluiten is in het kader van het bij de Omgevingswet vastgestelde overgangsrecht de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet van toepassing. Op basis van deze wetgeving stelt de gemeenteraad:

- bestemmingsplannen vast waarin ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening met het oog op die bestemming regels worden opgenomen.
- een welstandsnota vast waarin criteria zijn vastgelegd die het college gebruikt bij de beoordeling of een bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Risico's:

Tegen een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het besluit om een welstandsnota vast te stellen of te wijzigen is geen beroep mogelijk. Pas wanneer de nota daadwerkelijk wordt gebruikt en op een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt besloten, kan bezwaar worden gemaakt waarbij ook het welstandsoordeel ter discussie kan worden gesteld.

Financiën:

Zie argument e. De kosten die de gemeente nog voor dit plan moet maken kunnen worden gedekt uit de in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar overeengekomen bijdrage.

Juridisch:

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op basis van deze laatste wet blijft het oude recht van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Na vaststelling en onherroepelijk worden maakt het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Súdwest-Fryslân. De welstandsnota blijft een beleidsregel totdat in het definitieve omgevingsplan welstandsregels worden opgenomen.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet vaststellen, maar dan kan op korte termijn geen woningbouw in Makkum plaatsvinden terwijl daar wel behoefte aan is.

Participatie en communicatie:

Voor dit plan is een uitgebreid participatieproces gevolgd en de uitkomsten van de participatie zijn gebruikt om de planologische verbeelding met regels en welstandscriteria op te stellen. Op 22 juni 2023 is uw raad hierover geïnformeerd en zijn de documenten over de participatie gedeeld. De Wro bepaalt dat een besluit op een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van Afdeling 3.4 Awb. Dit geldt op basis van de inspraakverordening ook voor het welstandsbeleid. Onderdeel van deze procedure is het indienen van zienswijzen/inspraak. Hiermee is een ieder voldoende in staat gesteld om op het voorgenomen besluit te reageren. Indieners van de zienswijze hebben de reactienota en dit voorstel ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld om in te spreken.

Planning en vervolgproces:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld is de betrokkenheid van de raad beëindigd. In het geval er beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad geïnformeerd worden via actieve info van het college.

Link(s) naar eerdere besluitvorming of (actieve) informatie:

Raadsvoorstel 22 juni 2023 over startnotitie bestemmingsplan Melkvaart Makkum (Simmerfjild)

https://sudwestfryslan.raadsinformatie.nl/document/12790407/1/Raadsvoorstel+-+Startnotitie+bestemmingsplan+%27Melkvaart+fase+2+Makkum+%28Simmerfjild%29%27?connection_type=1&connection_id=7659199

Over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de raad actief geïnformeerd:
<https://sudwestfryslan.nl/publicatie/ontwerp-bestemmingsplan-makkum-simmerfjild-ter-inzage>

Het ontwerpbestemmingsplan is via de volgende link op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) te raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1900.2023westBPMakksmmf-ontw>

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan op DSO raadpleegbaar. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is als bijlage 4 bij dit voorstel gevoegd.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is via deze link te raadplegen:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1900.2023westBPMakksmmf-ontw>
2. Reactienota zienswijzen/inspraak ontwerpbestemmingsplan en Bkp Simmerfjild-Makkum
3. Staat van wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Simmerfjild-Makkum
4. Gewijzigd beeldkwaliteitsplan Simmerfjild

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

drs. W.J. Sikkes , wnd. gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en welstandsnota 'Simmerfjild-Makkum'

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025;

b e s l u i t :

- a. de 'Reactienota zienswijzen/inspraak ontwerpbestemmingsplan en Bkp Simmerfjild-Makkum' vast te stellen;
- b. het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- c. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand 'NL.IMRO.1900.2023westBPMakksmmf-vast' en tevens in die vorm is vastgesteld;
- d. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- e. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' vast te stellen;
- f. het beeldkwaliteitsplan 'Simmerfjild-Makkum' conform de 'Staat van wijzigingen' en overeenkomstig bijlage 4 gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 3 april 2025

mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.

Reactienota zienswijzen/inspraak bestemmingsplan en BKP
Simmerfjild-Makkum
+
Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Simmerfjild-Makkum' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 15 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

2. Zienswijzen

De volgende gezamenlijke zienswijze is ontvangen:

	NAAM EN ADRES	ONTVANGEN
1	Twee bewoners van It Ferset	16 januari 2024

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en is ontvankelijk. De zienswijze is hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze al dan niet wordt aangepast.

Samenvatting van de zienswijze:

Twee bewoners van It Ferset (hierna de indieners) zijn van mening dat de planologische mogelijkheden om ten zuiden van hun woonperceel 5 woningen te bouwen te ruim geformuleerd zijn. Omdat deze strook grond laat bij de planvorming is betrokken, vinden zij dat hun belangen onvoldoende in het ontwerpplan zijn afgewogen. Daarom voelen zij zich genoodzaakt om hun belangen door middel van het indienen van deze zienswijze kenbaar te maken.

De bouwregels (gothoogte max. 6 meter en bouwhoogte max. 11 meter) en de plaatsing (parallel aan de weg) passen niet bij het beloofde "open bebouwingsbeeld", vooral omdat de tuinen van de indieners niet diep zijn. Er wordt gevraagd om het bouwschema dat ook voor hun woningen geldt (gothoogte max. bouwhoogte max. 9 meter en gothoogte max. 3,5 meter). Verder wordt gevraagd het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan aan te passen en voor de eerste twee kavels de dakrichting haaks op de weg voor te schrijven en een strook langs het water vrij van bebouwing te houden. Door het water achter de woningen van de indieners breder te maken, zou de privacy verbeteren. In plaats van alleen baksteen, zouden de woningen ook (deels) van hout kunnen zijn. Verder wordt voorgesteld het pad langs de Melkvaart meer naar het oosten te verplaatsen.

Bespreking van de zienswijze

Met wederzijdse instemming is op 19 maart 2024 de zienswijze met de indieners en initiatiefnemer besproken. Op 6 mei heeft initiatiefnemer de volgende mogelijkheden aan indieners voorgelegd:

- het bouwvlak verkleinen en meer mee te laten lopen met de waterkant;
- een 3 meter brede bebouwingsvrije zone langs het water op te nemen;
- voor de hoekkavel: een verbijzondering d.m.v. een kubuswoning (welstandsregiem wonen aan het stadswater) zodat hier minder volume komt (footprint 10x10, hoofdgebouw maximaal 7 meter hoog, positie oostzijde kavel);
- de dakrichting van de andere woningen in deze strook haaks op de weg uit te voeren en hiervoor geen bouwschema van 6 meter gothoogte en 11 meter bouwhoogte maar een bouwschema van 6 meter gothoogte en 9 meter bouwhoogte te hanteren;
- de route van het wandelpad aan te passen.

De indieners hebben het voorstel in overweging genomen. Op 28 mei 2024 is door indieners aangegeven dat onvoldoende aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen en dat de zienswijze in stand blijft. Indieners zijn niet enthousiast over de mogelijkheid om op de hoekkavel een kubuswoning te bouwen. Om de eenheid te bewaren en te hoge wandvorming te voorkomen, kan dit gewoon een woning met een zadeldak met een dakrichting haaks op de weg blijven. Zij blijven erbij dat deze nieuwe woningen een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter en 9 meter moeten krijgen. De bebouwingsvrije zone is akkoord. Wel vragen zij zich af welke regels voor een steiger in het water gaan gelden en hoe de vrije doorvaart wordt geregeld. Omdat niet volledig aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen, wordt de zienswijze niet ingetrokken en zal de gemeente bij de beslissing op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de zienswijze moeten afwegen.

Reactie

Deze strook grond maakte gedurende de planvoorbereiding en het participatieproces onderdeel uit van het plangebied. Over de invulling hiervan hadden indieners een andere mening en hier is tijdens het participatieproces ook over gesproken. Naast de verbreding van het water heeft dit -zo staat in de uitgangspuntennotitie- geleid tot een invulling met vijf vrijstaande woningen waarmee

het aantal nieuwe burens wordt beperkt en het bebouwingsbeeld zo open mogelijk blijft (wandvorming wordt voorkomen).

Mee naar aanleiding van de zienswijze en de voorstellen van de initiatiefnemer worden het bestemmingsplan/het beeldkwaliteitsplan op de volgende punten aangepast:

- het bouwvlak wordt minder diep en loopt mee met de waterkant;
- er wordt op de verbeelding een 3 meter brede bebouwingsvrije zone langs het water opgenomen waarin volgens de planregels geen gebouwen mogen worden opgericht (zie voor het bovenstaande afbeelding 1 waarin deze aanpassing t.o.v. het ontwerp inzichtelijk zijn gemaakt waarbij);
- aanvullend wordt in de bestemming “water” de plaats en de afmeting van de (langs)steiger vastgelegd zodat de vrije doorvaart en de afstand tussen de woonfuncties worden geborgd;
- de dakrichting van de woningen komt haaks op de weg (het idee om op de hoek het bouwschema voor een kubuswoning op te nemen wordt -in afwijking van onderstaande afbeelding- niet uitgevoerd);
- de route van het wandelpad wordt aangepast (hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet te veranderen);

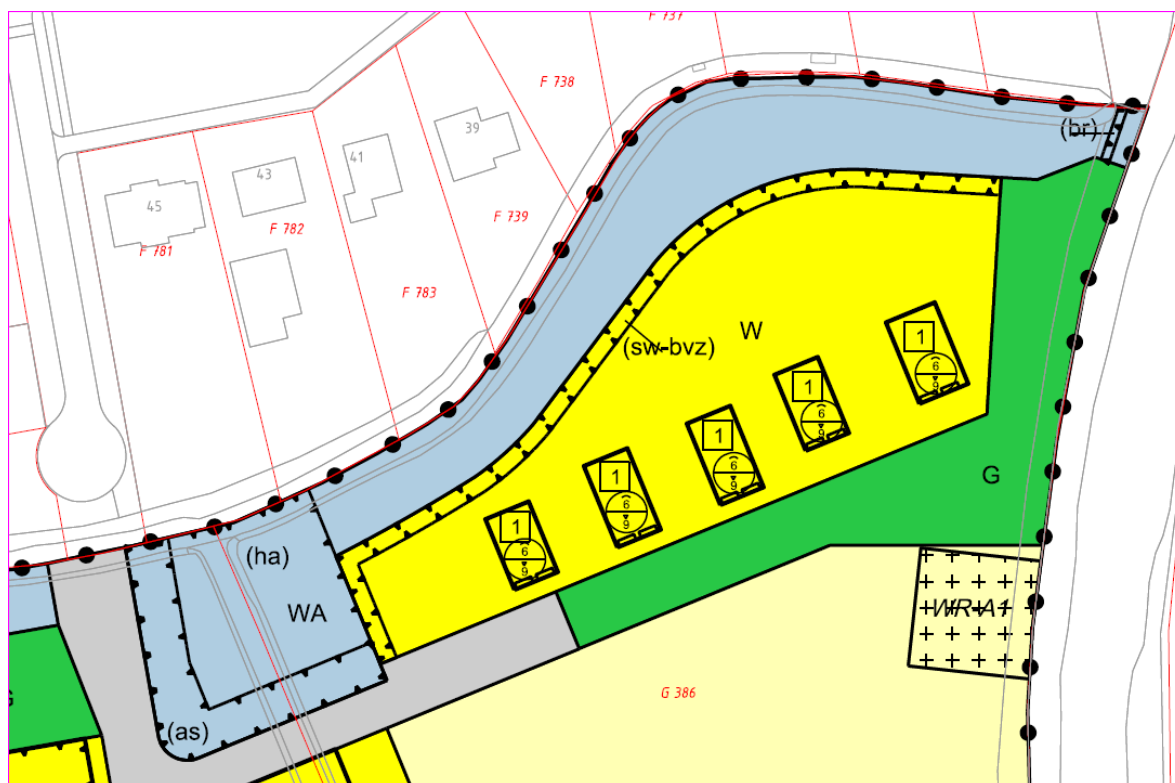
Aanvullend zal de bouwstrook worden vervangen door 5 afzonderlijke bouwvlakken waardoor de positie van het hoofdgebouw duidelijker wordt. Met de hierboven genoemde aanpassingen wordt deels tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.



Afbeelding 1 positionering nieuwe woningen, bebouwingsvrije zone t.o.v. It Ferset

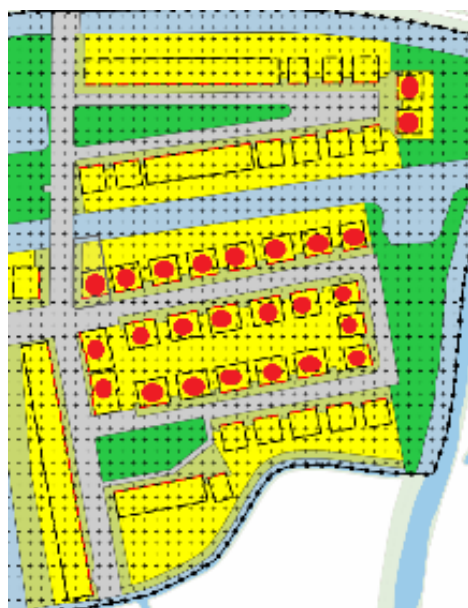
Aan het verzoek om een bouwschema van 3,5 goothoogte en 9 meter bouwhoogte te hanteren wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. De bouwhoogte wordt van 11 meter tot 9 meter verlaagd. De goothoogte van 6 meter blijft gehandhaafd, zodat ook de gehele tweede bouwlaag sta-hoogte heeft. Met dit type woning wordt ingespeeld op de huidige woonwensen.

Dit wordt op de volgende wijze op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt:



Afbeelding 2: het voorgaande verwerkt op de verbeelding

Stedebouwkundig gezien, is een goothoogte van 6 meter niet ongebruikelijk en passend bij dit gebied. In de eerste fase van het uitbreidingsgebied Melkvaart (geregeld in het bestemmingsplan Makkum-Oost) is veelvuldig gebruik gemaakt van een bouwschema met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Dit is op afbeelding 2 met de rode stippen aangeduid. Ook in het plan Simmerfjild komt deze goothoogte op meerdere plaatsen terug.



Afbeelding 3 Bouwvlakken met een bouwschema goothoogte 6 meter en bouwhoogte 9 meter

De vraag is dan of een 2,5 meter hogere goothoogte leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Onderkend is dat de woonsituatie van indieners zal veranderen. Wonen aan de rand van het dorp wordt wonen in het dorp. Hier is in de fase van planontwikkeling en via de participatie al rekening mee gehouden. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen tot

de woningen van de indianers bedraagt meer dan 45 meter (afstand tussen de achterkanten van de woningen). Het plan voorziet verder in een brede waterbestemming waarmee de afstand tussen de woonfuncties wordt geborgd. Ook de hiervoor genoemde aanpassingen (bebouwingsvrije zone en geringe bouwmogelijkheden voor de bestemming water, aangepaste nokhoogte en voorgeschreven dakrichting) zijn bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te behouden. Het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal wordt als passend beoordeeld.

Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De woningen van indianers staan in stedelijk gebied. Inherent aan dorpsuitbreiding is een bepaalde mate van aantasting van uitzicht en privacy. Het (aangepaste) bouwschema van de woningen waartegen de zienswijze van indianers is gericht, is niet anders dan het bouwschema dat geldt voor delen van het aangrenzend plangebied. De wens om de goothoogte van deze woningen terug te brengen tot 3,5 meter wordt niet overgenomen. Het beperkt de mogelijkheden voor deze kavels terwijl met de huidige maatvoering wel tegemoet wordt gekomen aan de huidige woonwensen en een goothoogte van 6 meter is stedenbouwkundig verantwoord. Het aangepaste plan zal onder deze omstandigheden niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan worden naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd vastgesteld door:

- *de bouwstrook te vervangen door 5 bouwvlakken;*
- *de diepte van de bouwvlakken aan te passen;*
- *een bebouwingsvrije zone langs het water op te nemen;*
- *in de bestemming water de plaats en de afmeting van de steigers vast te leggen;*
- *in het beeldkwaliteitsplan de dakrichting haaks op de weg van deze woningen voor te schrijven;*
- *als bouwschema voor deze woningen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter op te nemen;*

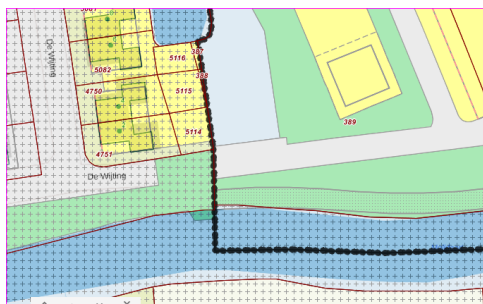
In de bij het raadsvoorstel behorende “Staat van wijzigingen” is het bovenstaande op bestemmingsplan- en beeldkwaliteitsplanniveau juridisch verder uitgewerkt.

Verder is met initiatiefnemer besproken dat een aan te leggen wandelpad langs de Melkvaart meer oostelijk komt te liggen.

Aanvullende ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan:

Doorlopende verkeersverbinding met De Wijting

Op de verbeelding zal de doorlopende verkeersverbinding met De Wijting beter worden verwerkt.



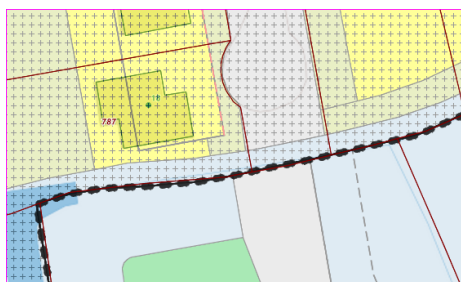
Afbeelding 4: was (ontwerp)



Afbeelding 5: wordt (vaststelling)

Doorlopende verkeersverbinding met de Menziessingel

Op de verbeelding zal de doorlopende verkeersverbinding met de Menziessingel beter worden verwerkt.



Afbeelding 6: was (ontwerp)



Afbeelding 7: wordt (vaststelling)

Artikel 6.5.1 lid e: Wonen

Op grond van artikel 6.5.1 lid e mag alleen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend wanneer het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit, dan wel diens rechtsopvolger.

Met de komst van de Omgevingswet kan -voor ontwikkelingen die nog plaats moeten vinden- niet meer gesproken worden over vergunning- of meldingplicht op grond van deze oude wet- en regelgeving.

Aangepast artikel 6.5.1 lid e:

Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat geen vergunningplichtige of meldingplichtige milieubelastende activiteit is in gevolge het (tijdelijk) omgevingsplan of het Besluit activiteiten leefomgeving is toegestaan.

Artikel 6.5.2 lid a: Bêd en brochje

Op grond van dit artikel mag t.b.v. bêd en brochje binnen de bestemming ten hoogste 2 slaapkamers en maximaal 5 personen worden toegestaan.

Dit roept de vraag op of dit voor de gehele woonbestemming of dat dit per woning geldt.

Aangepast artikel 6.5.2 lid a:

Bêd en brochje is toegestaan binnen de bestemming, met dien verstande dat: hiervoor per woning ten hoogste 2 slaapkamers voor in totaal maximaal 5 gasten mogen worden gebruikt.

Artikel 7.2.1 lid f

In dit artikel wordt uitsluitend verwezen naar artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Er zal echter een volledige laddertoets moeten worden uitgevoerd. Met de komst van de Omgevingswet zal dit -omdat het gaat om ontwikkelingen die nog plaats moeten vinden- niet meer op basis van het Bro gaan (dit besluit is niet meer in werking) maar op basis van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving.

Aangepast artikel 7.2.1 lid f:

De toelichting moet conform artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (voorheen artikel 3.1.6 Bro) een motivering bevatten van de actuele regionale behoefte en een uitleg waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte van die nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien.

Artikel 7.2.1 lid g

In dit artikel wordt nog gesproken over een “geaccordeerd woonplan”. In de huidige omgevingsverordening wordt gesproken over “regionale woningbouwafspraken”.

Aangepast artikel 7.2.1 lid g

De te bouwen woningen moeten qua aantal, woningtype, doelgroep, prijsklasse en fasering passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Artikel 7.2.2 lid b en lid e

In artikellid b wordt een koppeling gelegd met de onherroepelijkheid van de uitwerking en het bouwen van bouwwerken. Artikellid e (delegatiebepaling) geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van het uitwerkingsplan af te wijken.

Artikellid b en e passen niet bij de regels die hierover als bruidsschat in het tijdelijk omgevingsplan zijn opgenomen (o.a. artikel 22.32). Moet van het tijdelijk omgevingsplan/het uitwerkingsplan worden afgeweken, dan is deze afwijkingsbevoegdheid al in de Omgevingswet geregeld en aan het college van burgemeester en wethouders toegekend.

Aangepast artikel 7

- artikel 7.2.2 lid b kan vervallen en de hierna volgende artikelliden worden verletterd.*
- artikel 7.2.2 lid e kan vervallen.*

Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan Simmerfjild-Makkum

Deze Staat van wijzigingen bevat een opsomming van de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De wijzigingen hebben betrekking op het volgende:

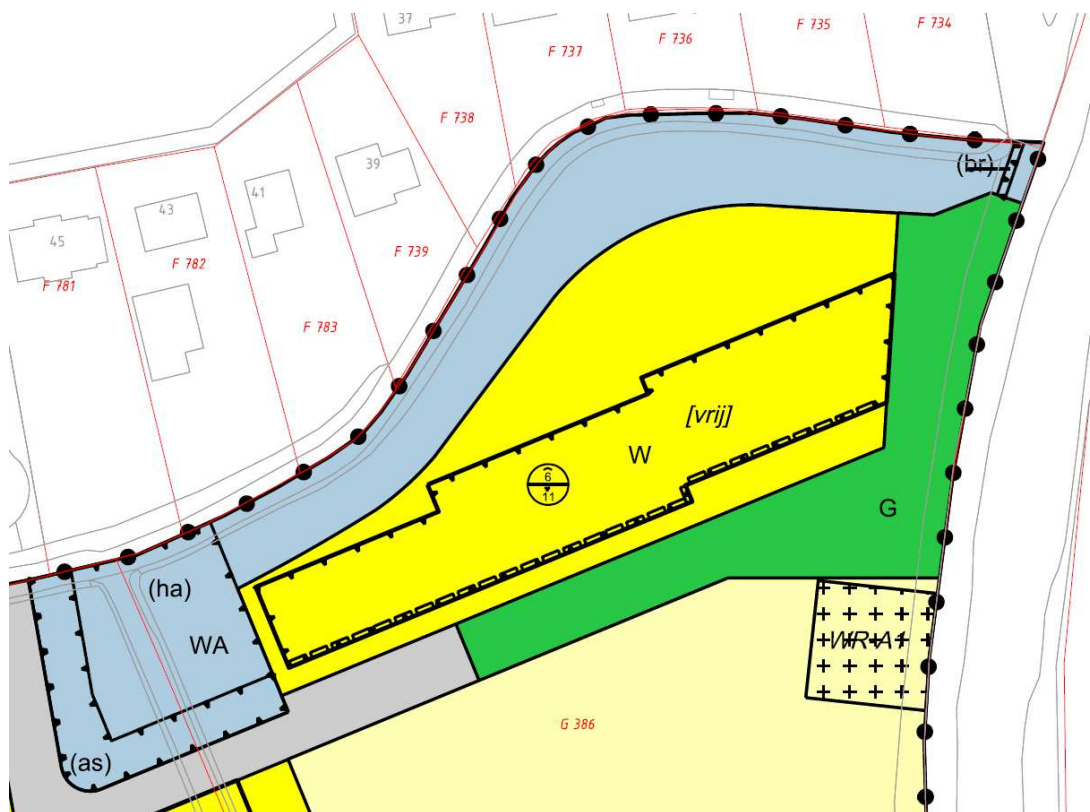
BESTEMMINGSPLAN

1. Verbeelding

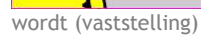
Naar aanleiding van een zienswijze wordt het noordelijk deel van het plangebied met de bestemming "wonen" als volgt aangepast:

- in plaats van een bouwstrook worden vijf bouwvlakken opgenomen, waarbij de aanduiding "vrijstaand" ter plaatse komt te vervallen;
- de noordelijke grens van het bouwvlak aangepast, waarbij de loop van het water beter wordt gevolgd en de westelijke bouwvlakken in deze zone iets minder diep worden;
- er wordt een drie meter brede bebouwingsvrije zone middels een gelijknamige aanduiding langs het water opgenomen;
- maximaal 1 woning per bouwvlak middels de aanduiding "maximum aantal wooneenheden per bouwvlak van 1";
- voor deze bouwvlakken zal een bouwschema met goothoogte 6 meter en bouwhoogte 9 meter gelden middels de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" van 6 m en 9 m.

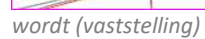
Onderstaand het fragment van de ontwerpverbeelding en op de volgende bladzijde de aangepaste verbeelding:



was (ontwerp)



was (ontwerp)



Aan de noordkant sluit het plangebied aan op de Menziessingel. Planologisch moet nog geregeld worden dat de bestemming “Verkeer-Verblijf” hier doorloopt.



was (ontwerp)



wordt (vaststelling)

2. Regels

(Water) Artikel 5

Om te zorgen dat aanlegsteigers ook direct grenzen aan de gronden bestemd voor “Wonen” en niet te diep in het water steken, wordt artikel 5.2.1 lid a lid 2 gewijzigd in:

2. ter plaatse van en alleen evenwijdig langs en op niet meer dan 1 meter uit de oever direct grenzend aan de gronden bestemd voor “Wonen”.

(Wonen) Artikel 6.2.2 lid e

In verband met de drie meter brede bebouwingsvrije zone langs het water:

Aan artikel 6 (Wonen) wordt aan artikel 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan artikellid e een nummer 3 toegevoegd:

3. Op de gronden met de aanduiding “bebouwingsvrije zone” zijn geen bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan.

(Wonen) Artikel 6.5.1 lid e

Op grond van artikel 6.5.1 lid e mag alleen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend wanneer het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit, dan wel diens rechtsopvolger.

Met de komst van de Omgevingswet kan -voor ontwikkelingen die nog plaats moeten vinden- niet meer gesproken worden over vergunning- of meldingplicht op grond van deze oude wet- en regelgeving.

Aangepast artikel 6.5.1 lid e:

Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat geen vergunningplichtige of meldingplichtige milieubelastende activiteit is in gevolge het (tijdelijk) omgevingsplan of het Besluit activiteiten leefomgeving is toegestaan.

(Wonen) Artikel 6.5.2 lid a: Bêd en brochje

Op grond van dit artikel mag t.b.v. bêd en brochje binnen de bestemming ten hoogste 2 slaapkamers en maximaal 5 personen worden toegestaan. Dit roept de vraag op of dit voor de gehele woonbestemming of dat dit per woning geldt.

Aangepast artikel 6.5.2 lid a:

Bêd en brochje is toegestaan binnen de bestemming, met dien verstande dat:

hiervoor per woning ten hoogste 2 slaapkamers voor in totaal maximaal 5 gasten mogen worden gebruikt.

(Woongebied-uit te werken) Artikel 7.2.1 lid f

In dit artikel wordt uitsluitend verwezen naar artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Er zal echter een volledige laddertoets moeten worden uitgevoerd. Met de komst van de Omgevingswet zal dit -omdat het gaat om ontwikkelingen die nog plaats moeten vinden- niet meer op basis van het Bro gaan (dit besluit is niet meer in werking) maar op basis van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving.

Aangepast artikel 7.2.1 lid f:

De toelichting moet conform artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (voorheen artikel 3.1.6 Bro) een motivering bevatten van de actuele regionale behoefte en een uitleg waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte van die nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien.

(Woongebied-uit te werken) Artikel 7.2.1 lid g

In dit artikellid wordt nog gesproken over een “geaccordeerd woonplan”. In de huidige omgevingsverordening wordt gesproken over “regionale woningbouwafspraken”.

Aangepast artikel 7.2.1 lid g

De te bouwen woningen moeten qua aantal, woningtype, doelgroep, prijsklasse en fasering passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

(Woongebied-uit te werken) Artikel 7.2.2 lid b en lid e

In artikellid b wordt een koppeling gelegd met de onherroepelijkheid van de uitwerking en het bouwen van bouwwerken. Artikellid e (delegatiebepaling) geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van het uitwerkingsplan af te wijken.

Artikellid b en e passen niet bij de regels die hierover als bruidsschat in het tijdelijk omgevingsplan zijn opgenomen (o.a. artikel 22.32). Moet van het tijdelijk omgevingsplan/het uitwerkingsplan worden afgeweken, dan is dit in de Omgevingswet al geregeld en komt deze bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders toe.

Aangepast artikel 7

- artikel 7.2.2 lid b kan vervallen en de hierna volgende artikelliden worden verletterd.

- artikel 7.2.2 lid e kan vervallen.

3. Toelichting

De toelichting is geactualiseerd (o.a. recente stikstofberekening, verwerking aanvullend bodemonderzoek ed.).

Omdat de toelichting juridisch gezien geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan, kan de toelichting aangepast worden zonder dat deze gewijzigd hoeft te worden vastgesteld.

BEELDKWALITEITSPLAN

De aanpassingen van het bestemmingsplan betekenen dat het beeldkwaliteitsplan ook op een aantal onderdelen geactualiseerd en aangepast/afgestemd moet worden. Verder zijn de opmerkingen van Hûs en Hiem op het ontwerp beeldkwaliteitsplan aanleiding om de toelichting en de criteria te verduidelijken. Hieronder worden de wijzigingen samengevat:

1. de toelichting

- Het voorblad wordt afgestemd op de bij bestemmingsplan aangepaste kaveldiepte en dakrichting;
- Na de inleiding volgt nu een hoofdstuk over de aansluiting op de omgeving (hoofdstuk 3) en aansluiting op oud Makkum (hoofdstuk 4) en de vml. bijlagen 1 (quicksan sfeer oud Makkum) en bijlage 2 (quicksan sfeer omgeving) worden in deze hoofdstukken verwerkt;
- Van de deelgebieden B en E (centraal wonen en gevarieerd wonen) is één deelgebied (gevarieerd wonen) gemaakt;
- De deelgebieden zijn hierdoor opnieuw verletterd:
 - o A: wonen aan het stadswater;
 - o B: geclusterd wonen;
 - o C: wonen aan het boezemwater;
 - o D: gevarieerd wonen.
- In de inleiding wordt in de leeswijzer de nieuwe hoofdstukindeling beschreven;
- De voorbeeldverkaveling op blz. 6 is op de wijzingen afgestemd;
- Aan hoofdstuk 2, onder het kopje “afstemmen randen (participatie)” op bladzijde 7 wordt aan de eerste alinea de volgende tekst toegevoegd: *De regels voor de meest westelijke woningen in dit gebied zijn maatwerk om een te sterke massavorming te voorkomen*”.
- Hoofdstuk 3 (aansluiting omgeving) en hoofdstuk 4 (aansluiting op oud Makkum) zijn nieuw toegevoegd en in deze hoofdstukken zijn de foto's uit de oorspronkelijke bijlage 1 en 2 verwerkt;
- De hierna volgende hoofdstukken zijn vernummerd;
- Hoofdstuk 5 “Sferen en beeldkwaliteitsregels” (was hoofdstuk 3) is aangepast aan de 4 bebouwingssferen en in de toelichting hierop is duidelijker aangegeven welk bebouwingsbeeld wordt nagestreefd;

2. de criteria

Deelgebied A: wonen aan het stadswater

De beschrijving hiervan wordt als volgt:

Beschrijving

De kavels liggen met de achtertuinten aan binnenwater. De woningen staan in een verspringende rooilijn die de oeverlijn volgt. Om aan te sluiten bij de bebouwing aan de overkant van het water, worden de woningen overwegend laag. De woningen bestaan uit een grote begane grondlaag met daarop een kleinere opbouw. De woningen krijgen in de massaopbouw een horizontale uitstraling. De architectuur is modern en eigentijds.

Aansluitend bij de bestaande woningen worden de nieuwe woningen in een lichte kleurstelling uitgevoerd. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit baksteen in lichtbruin-, brons- en goudtinten of hout in lichte tinten. Verbijzonderingen met witte accenten, bijvoorbeeld in de vorm van een horizontale lijn, of dakoverstek, verrijken het beeld. De detaillering is strak.

De criteria worden als volgt:

Plaatsing

- + Licht verspringende rooilijn (minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter)
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn achter de voorgevellijn gesitueerd

Hoofdvorm

- + De hoofdvorm bestaat uit één grotere begane grond laag met daarop een kleinere tweede bouwlaag
- + De bebouwing is plat afgedekt
- + De bebouwing heeft een horizontaal karakter
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw

Aanzichten

- + De woningen zijn met een voorgevel op de weg georiënteerd
- + Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie
- + Individuele en moderne, eigentijdse uitstraling met een horizontaal karakter
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

Opmaak

- + Baksteen in (gemêleerd) lichtbruin, brons of goudtinten en/of natuurlijk hout in lichte tinten
- + Lichte kleurstelling, waarbij witte accenten het beeld verrijken
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- + De detaillering versterkt de architectuur

Diversen

- + Groene erfafscheiding (hagen en struiken) en/of begroeide erfafscheidingen
- + Vlonders aan waterzijde hebben een natuurlijke uitstraling

Deelgebied B: geclusterd wonen

De beschrijving hiervan wordt als volgt:

Beschrijving

Dit zuidwestelijke deelgebied ligt aan een nieuw stukje binnenwater. De bebouwing bestaat uit twee compacte bouwmassa's in een open ruimte. Door de compacte opzet blijft uitzicht voor de bestaande bewoners behouden. De bouwmassa's worden ingevuld met zogenaamde kwadrantwoningen. De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie. Vanwege de ligging in de ruimte zijn de erfafscheidingen laag en zijn deze meeontworpen met de bebouwing. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

De hoofdvorm is twee of drie bouwlagen met een plat dak of een flauw hellend dak. De Makkumer pakhuizen (zie hoofdstuk 3) kunnen als inspiratie dienen voor de vormgeving wanneer een kap wordt toegepast.

Het kleurgebruik sluit aan bij de bestaande woningen aan de west- en noordzijde van het gebied en bij deelgebied A. Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen in lichtbruin-, brons- of goudtinten en/of natuurlijk hout in lichte tinten. Per hoofdgebouw wordt er één hoofdmateriaal en een hoofdkleur toegepast.

De criteria worden als volgt:

Plaatsing

- + Compacte bouwmassa's met ruime onderlinge afstand
- + Aan- en uitbouwen mogen ook vóór de voorgevellijn zijn gesitueerd
- + Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan

Hoofdvorm

- + Twee of drie bouwlagen met een plat dak of een flauw hellend dak
- + Aan- en uitbouwen hebben een plat dak of een dakhelling die gelijk is aan hoofdgebouw
- + Aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw
- + Aan de voorzijde worden dakkapellen in voorgevellijn geplaatst, waarbij de goot niet wordt onderbroken.

Aanzichten

- + De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie
- + Moderne, eigentijdse vormgeving, eventueel geïnspireerd op de Makkumer pakhuizen
- + Aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

Opmaak

- + Baksteen in (gemêleerd) lichtbruin-, brons- of goudtinten of natuurlijk hout in lichte tinten
- + Het hoofdgebouw wordt uitgevoerd in één hoofdmateriaal en één hoofdkleur
- + Strakke dakranden met geen of beperkt overstekken
- + De detaillering versterkt de architectuur

Diversen

- + Groene erfafscheiding (hagen en struiken) en/of begroeide erfafscheidingen
- + De erfafscheidingen zijn laag en zijn meeontworpen met de bebouwing

Deelgebied C: Wonen aan boezemwater

De beschrijving hiervan wordt als volgt:

Beschrijving

De nieuwe woningen liggen op grote kavels aan vaarwater. Aan de noordzijde van het water ligt bestaand woongebied. In een 3,0 meter brede zone langs het water zijn bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen niet toegestaan.

De woningen hebben een hoofdvorm van maximaal twee bouwlagen met een kap haaks op de weg. De meeste westelijke woning (C1, zie plankaart hieronder) kent beperkingen in de situering. Deze woning staat zo oostelijk mogelijk op het kavel.

De nieuwe woningen hebben een verticaal karakter en een individuele, eigentijdse uitstraling. Grote raampartijen versterken de verticale uitstraling. De vormgeving is (op onderdelen) geïnspireerd op oud Makkum (zie hoofdstuk 3). Daken hebben geen tot beperkt dakoverstek. Dakkapellen worden geplaatst in voorgevellijn waarbij de goot niet wordt onderbroken. De detaillering is strak. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij de bestaande woningen aan de noordzijde van het water. Het hoofdmateriaal voor de gevels is rode tot roodbruine baksteen. Accenten in hout zijn mogelijk. Daken zijn voorzien van antraciete pannen. Het kleurgebruik is terughoudend in aantal en expressie.

De criteria worden als volgt:

Hoofdvorm

- + De hoofdvorm heeft een verticaal karakter
- + De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een zadelpak
- + De nokrichting is haaks op de weg
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen een plat dak of een dakhelling die gelijk is aan het hoofdgebouw
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw
- + Aan de voorzijde worden dakkapellen in voorgevellijn geplaatst, waarbij de goot niet wordt onderbroken

Aanzichten

- + De woningen zijn met een voorgevel op de weg georiënteerd
- + Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie
- + Eigentijdse vormgeving (op onderdelen) geïnspireerd op oud Makkum
- + Verticale gevelgeleding met (grote) verticale raampartijen
- + Aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- + Bijgebouwen zijn ondergeschikt

Opmaak

- + Het hoofdmateriaal voor de gevels is (gemêleerde) rode tot roodbruine baksteen; hout is als accent toegestaan
- + De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen
- + Terughoudend kleur- en materiaalgebruik in aantal en expressie; wit is als accent toegestaan
- + Strakke dakranden met geen of beperkte overstekken
- + De detaillering versterkt de architectuur

Diversen

- + In een 3,0 meter brede zone langs het water zijn bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen niet toegestaan; een aanlegsteiger is wel toegestaan
- + Groene erfafscheiding (hagen en struiken) en/of begroeide erfafscheidingen

Deelgebied D: Gevarieerd wonen

De beschrijving hiervan wordt als volgt:

Beschrijving

Dit deelgebied grenst aan deelgebied A, C en D. Dit deelgebied heeft de grootste dichtheid en de grootste variatie in typologieën. De hoofdvorm van de bebouwing in dit gebied is maximaal twee bouwlagen met een zadelpak. Aan- en uitbouwen zijn in vormgeving afgestemd op het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

De vormgeving van de woningen is eigentijds en is (op onderdelen) geïnspireerd op oud Makkum (zie hoofdstuk 3). De woningen vertonen samenhang, maar zijn in de vormgeving en/of kleur- en materiaalgebruik individueel herkenbaar. Geen twee woningen zijn exact gelijk.

Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen en dakpannen voor de daken. De kleur van de baksteen is afgeleid van de kleuren in de deelgebieden A, B en C. Een gevarieerd kleurbeeld wordt nagestreefd. Mogelijke kleuren voor de gevels zijn lichtbruin-, brons- en goudtinten en rode tot roodbruine tinten. Voor de variatie zijn ook wit geschilderde gevels mogelijk. Bij een blok rijwoningen heeft een op de drie woningen (per blokje) een andere kleur.

De dakbedekking bestaat uit overwegend uit antraciete dakpannen. Voor de variatie en individuele herkenbaarheid heeft een op de drie woningen in een blok rijwoningen rode pannen.

Middentoon kleuren bepalen het straatbeeld voor kozijnen, houtwerk, etc. Voor de variatie mogen dakkapellen, details en accenten in kleur (lichter of donkerder) en/of materiaal afwijken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan witte kozijnen of dakkapellen. De detaillering is strak.

De criteria worden als volgt:

Plaatsing

- + De bebouwing volgt eenzelfde rooilijn; rijwoningen verspringen licht naar achter ten opzichte van de tweekappers
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt

Hoofdvorm

- + Maximaal twee bouwlagen met een zadelpak
- + Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- + Aan de voorzijde worden dakkapellen in voorgevellijn geplaatst, waarbij de goot niet wordt onderbroken

Aanzichten

- + De woningen zijn met een voorgevel op de weg georiënteerd
- + Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie
- + Eigentijdse vormgeving (op onderdelen) geïnspireerd op oud Makkum
- + De woningen vertonen samenhang, maar zijn individueel herkenbaar
- + Aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- + Bijgebouwen zijn ondergeschikt

Opmaak

- + Het hoofdmateriaal is (gemêleerd) baksteen in een middentoon bruin of rood
- + De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen
- + Het kleurgebruik bestaat overwegend uit middentoon kleurtinten
- + Bij een blok rijwoningen heeft een op de drie woningen (per blokje) een andere kleur voor de gevel en het dak
- + Details, accenten en dakkappen mogen afwijken door andere materialen en/of (lichtere of donkerder) kleuren (waaronder wit) in te zetten
- + Strakke dakranden met geen of beperkte overstekken
- + De detaillering versterkt de architectuur

Diversen

- + Groene erfafscheiding (hagen en struiken) en/of begroeide erfafscheidingen

En integrale versie van het herziene beeldkwaliteitsplan is als bijlage 4 in verband met de gewijzigde vaststelling bij het raadsvoorstel gevoegd.