



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Doel bestemmingsplan	3
2.2	Procedure	3
2.3	Leeswijzer	3
3.	Reacties voorontwerpbestemmingsplan.....	4
3.1	Reacties uit vooroverleg (art. 3.1.1 Bro)	4
3.1.1	Reactie Provinsje Fryslân	4
3.1.2	Reactie Wetterskip Fryslân	5
3.1.3	Reactie Brandweer Fryslân	6
3.2	Inspraakreacties.....	7
3.2.1	Inspreker 1	7
3.2.2	Inspreker 2	7
3.2.3	Inspreker 3	8
3.2.4	Plaatselijke Belang Makkum	8
3.2.5	Inspreker 4	9
3.2.6	Inspreker 5	9
3.2.7	Inspreker 6	9
3.2.8	Stichting it reade Hert.....	10
4.	Conclusies, advies	11
5.	Bijlagen	12

2. Inleiding

2.1 Doel bestemmingsplan

Voor de voormalige locatie van Koninklijke Tichelaar Makkum aan de Turfmarkt is een nieuw initiatief ontwikkeld. De realisatie van dit initiatief wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Makkum - locatie Tichelaar' en bestaat uit een woonzorgzone met wonen en zorg, wonen voor ouderen en /of jongeren en een aantal collectieve voorzieningen, waaronder een buurtkamer.

Het woongedeelte bestaat uit:

- a. 32 zorgwoningen
- b. 4 seniorenwoningen
- c. 7 appartementen

2.2 Procedure

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar verschillende (overheids-)instanties. Er zijn twee inhoudelijke reacties ontvangen. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak van 24 juni tot en met 4 augustus ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid gegeven om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie te geven op het plan. Op 7 juli 2022 is er een inloopmiddag georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kon een ieder vragen stellen over het (bestemmings-)plan. In totaal zijn er acht schriftelijke inspraakreacties ingediend.

2.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 is nader ingegaan op de op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen reacties uit het vooroverleg en inspraakreacties. In hoofdstuk 5 is een conclusie opgenomen. De origineel ontvangen stukken zijn in een geanonimiseerde versie in de bijlagen bij deze reactienota opgenomen.

3. Reacties voorontwerpbestemmingsplan

3.1 Reacties uit vooroverleg (art. 3.1.1 Bro)

Artikel 3.1.1 Bro schrijft voor dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan 'Makkum - locatie Tichelaar' toegezonden aan de overleginstanties. Drie instanties hebben een inhoudelijke reactie ingediend. De overige instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben en/of te kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan óf hebben helemaal niet gereageerd.

In onderstaande tabel is aangegeven door welke instanties een inhoudelijke reactie is gegeven.

	Naam instantie	Ontvangstdatum	Ingeboekt als	Beantwoording
1	Provinsje Fryslân	14 juli 2022	I22.010873	3.1.1
2	Wetterskip Fryslân	27 juli 2022	Via mail	3.1.2
3	Brandweer Fryslân	18 juli 2022	Via mail	3.1.3

De inhoudelijke reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1.1 Reactie Provinsje Fryslân

Samenvatting

Archeologie

Er is nota van genomen dat het archeologisch onderzoek nog ontbreekt en het ontwerpbestemmingsplan zal worden verwerkt.

Ecologie (cat. 3)

Ook voor ecologie geldt dat het onderzoek nog moet worden afgerond en het ontwerpbestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten ervan. Geadviseerd wordt eventuele bomenkap ook in het onderzoek mee te nemen.

Vaarwegen (cat.3)

Het plangebied grenst aan de Grutte Sylroede. Hierop is de Vaarwegenverordening Fryslân (VVF) van toepassing. Er geldt een zone van 10 m. Geadviseerd wordt om de zone op de verbeelding te zetten en een bijbehorende regeling op te nemen. Mogelijk heeft dit consequenties voor de nieuwbouw aan de Turfmarkt en is een ontheffing van de VVF nodig. Alternatief is het bouwvlak (indien noodzakelijk) iets terug te rooien.

Natuurinclusief bouwen (cat. 4)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Inspiratie kan worden opgedaan met de 40 punten checklist van de Koninklijke Natuurhistorische Vereniging of advies van de provinciale ecooloog.

Gevraagd wordt hiermee bij het ontwerp rekening te houden.

Beantwoording

Archeologie

Ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan is waarderend archeologisch en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake (meer) is van een archeologisch behoudenswaardige vindplaats. Op advies van het archeologisch onderzoeksbureau heeft de gemeente ingestemd om het onderzochte gebied vrij te geven wat betreft archeologie. Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht. Voor een kleine zone in het westen van het plangebied is nog geen archeologisch boordonderzoek verricht. Hier zullen geen significante bodemingrepen plaatsvinden. Voor dit deel van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 1 en Waarde-

Archeologie 2 nog van toepassing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het definitieve rapport van het proefsleuvenonderzoek aan de toelichting worden toegevoegd.

Ecologie

Om inzicht te krijgen in (potentieel) aanwezige beschermde soorten in het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan bleek dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van huismus, ringmus en gierzwaluw, nesten van algemene broedvogels, verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen en verblijfsplaatsen voor kleine marterachtigen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn daarbij geen nesten en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde soorten zoals huismus, vleermuizen en kleine marterachtigen aangetroffen. Wel blijkt het water ten zuiden van het plangebied (Grutte Sylroede) een essentiële vliegroute voor watervleermuis en meervleermuis. De invloed van de ontwikkeling in het plangebied op dit water is beperkt. Lichtuitstraling naar het water kan ten tijde van de aanleg worden voorkomen (deels doordat de bebouwing aan de Turfmarkt grotendeels blijft staan en het achterliggende terrein afschermt, en anderzijds door tijdens de bouw ongewenste lichtuitstraling naar het water te voorkomen door daar rekening mee te houden bij de plaatsing van bouwlampen en door niet tussen zonsondergang en zonsopkomst te werken.) Om te garanderen dat er geen sprake zal zijn van lichthinder voor vleermuizen is een ecologisch werkprotocol opgesteld waaraan de aannemer zich tijdens de bouw moet houden. Door het opstellen van een werkprotocol is het niet nodig om ontheffing aan te vragen. Bovendien kan op basis van het werkprotocol worden gehandhaafd. Vanuit ecologie is er geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Vaarwegen

Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid wordt aangevuld met een korte toelichting op de vaarwegenverordening. Omdat de provinciale vaarwegenverordening per definitie van toepassing is, is het niet nodig deze op de verbeelding en in de regels op te nemen. In de huidige planologische regeling is deze zone ook niet opgenomen omdat dit via de vaarwegenverordening wordt geregeld. Voorafgaand aan de bouw moet ontheffing van de vaarwegenverordening worden verleend.

Natuurinclusief bouwen

De opmerkingen over natuurinclusief bouwen gaan buiten de scope van wat in een bestemmingsplan kan worden geregeld. De adviezen worden meegenomen en waar mogelijk in het ontwerp verwerkt.

3.1.2 Reactie Wetterskip Fryslân

Samenvatting

1. In paragraaf 4.12 (alineea 2) staat dat vanwege de ligging nabij een hoofdwatgang de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Er zijn meerdere wateraspecten die ervoor zorgen dat de normale procedure van toepassing is. Het Wetterskip ziet de zin graag als volgt omschreven: "Vanwege onder andere de ligging nabij..."
2. Onder de subparagraaf 'Compensatie' staat: "Met het waterschap wordt overleg gevoerd of dit oppervlaktewater al dan niet moet worden gecompenseerd, ook omdat in de huidige situatie meer verharding aanwezig is dan in de nieuwe situatie". Graag ziet het Wetterskip hierbij opgenomen dat een nadere invulling in een watervergunningsprocedure wordt afgestemd.
3. Onder de subparagraaf 'Peilbeheer' staat dat de nieuwbouw op dezelfde hoogte wordt gerealiseerd als de huidige bebouwing. Het maatgevend boezempeil ter plaatse is: -0.2 m NAP, wat inhoudt dat de droogleggingsnormen van 70 cm (bebouwing zonder kruipruimte) en 110 cm (bebouwing met kruipruimte) leidend zijn. Naar inschatting ligt het maaiveld tussen de +0,2 en de +0,6 m NAP (<https://www.ahn.nl/index.html>). Het Wetterskip adviseert om dit in te laten meten, waar een hoogtemeting een moment opname betreft en wellicht niet meer accuraat is. Voor bebouwing zonder kruipruimte lijkt het of wordt voldaan aan de geadviseerde droogleggingsnormen. Als de nieuwbouw met kruipruimte wordt gerealiseerd niet. Graag verneemt het Wetterskip in de waterparagraaf in hoeverre wordt voldaan aan de geadviseerde droogleggingsnormen.
4. Bij de subparagraaf 'Grondwateronttrekking' wordt ingegaan op de meld- en vergunningsplicht. Het Wetterskip verneemt graag vernemen of bij deze plannen een melding wordt gedaan of een vergunning voor deze aspecten wordt aangevraagd.
5. In de subparagraaf 'Afvalwater en regenwatersysteem' wordt beschreven dat er vanuit wordt gegaan dat het systeem voldoende capaciteit heeft. Het Wetterskip ziet dit graag uitgezocht. Wanneer het systeem niet voldoende groot is, zal grijswater worden overgestort naar het

oppervlaktewater. Dit moet zo mogelijk worden voorkomen. Het Wetterskip ziet graag in de waterparagraaf opgenomen dat het systeem groot genoeg is of wordt gemaakt.

Beantwoording

1. De aanleiding voor het van toepassing zijn van de normale procedure wordt overeenkomstig het voorstel van de provincie aangevuld.
2. Het voornemen is om op het Tichelaarplein een vijver op te nemen als compensatie voor het te dempen oppervlaktewater. Op deze vijver kunnen ook de hemelwaterafvoerbuizen (HWA's) van de gebouwen lozen. De vijver fungeert dan tevens als buffer met een overstort op de Grutte Sylroede. Daarnaast vindt nog onderzoek plaats of deze vijver ook als bron zou kunnen fungeren voor het toepassen van aquathermie.
De toelichting wordt met bovenstaande aangevuld en aangevuld met de opmerking dat nadere invulling in de watervergunningprocedure wordt afgestemd.
3. Op dit moment is het uitgangspunt bouwen met een kruipruimte en moet worden voldaan aan de droogleggingsnorm van 110 cm. Het terrein is ingemeten en hieruit blijkt dat het maaiveld varieerde ten tijde van de inmeting van NAP +0,65 tot +0,24 m. Het nieuwe bouwpeil (P) is aangenomen op: NAP +0,70 m. Het toekomstige maaiveld is gesteld op: NAP +0,60 m. Door het maaiveld in het plangebied te verhogen/nivelleren tot 0,60/0,70 m kan aan de droogleggingsnorm van 110 worden voldaan mits de grondwaterstand vergelijkbaar is met het boezempeil. Door het aanleggen van een vijver ter compensatie van het te dempen oppervlak en door de groene inrichting van het plangebied, kan al het hemelwater dat in het plangebied valt op een verantwoorde manier afstromen zodat er naast het plangebied geen overlast ontstaat. De waterparagraaf wordt met deze toelichting aangevuld.
4. Het onttrekken van grondwater zal naar verwachting nodig zijn voor het drooghouden van de bouwputten (bronbemaling). Indien noodzakelijk zal hiervoor een melding worden gedaan of een vergunning worden aangevraagd.
5. Voor wat betreft de HWA's van de gebouwen is het voornemen om deze eerst te laten lozen op de nieuwe vijver op het Tichelaarplein. De vijver fungeert dan tevens als buffer met een overstort op de Grutte Sylroede.

3.1.3 Reactie Brandweer Fryslân

Samenvatting

1. Geadviseerd wordt om in de paragraaf over externe veiligheid de afstand tot het plangebied te wijzigen op basis van de LPG-afleverinstallatie en in te gaan op de relevantie van de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
2. Geadviseerd wordt de (brandweer) ingangen van het bouwwerk zodanig te situeren, zodat deze tot 10 meter met een brandweerauto te benaderen zijn;
3. Gevraagd wordt de brandweer te betrekken bij het onderdeel 'bouwen'.

Beantwoording

1. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast en de afstand tussen het plangebied en de afleverinstallatie wordt benoemd. Deze bedraagt 160 m. Verder wordt aan de paragraaf externe veiligheid toegevoegd dat gevaaraspecten op grond van de Circulaire effectafstanden externe veiligheid niet gekwantificeerd hoeven te worden. De conclusie blijft dat er vanuit Externe veiligheid geen belemmering is voor de uitvoering van het plan.
2. Bij de uitwerking van de plannen zal de brandweer in een vroeg stadium betrokken worden.
3. Idem als bij 2.

3.2 Inspraakreacties

Er zijn 8 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de indieners.

	Inspreker of adres reactie	Ontvangstdatum	Ingeboekt als	Beantwoording
1	Inspreker 1	22 juli 2022	I22.011251	3.2.1
2	Inspreker 2	3 augustus 2022	I22.011731	3.2.2
3	Inspreker 3	4 augustus 2022	I22.011884	3.2.3
4	Plaatselijk belang Makkum	4 augustus 2022	I22.011886	3.2.4
5	Inspreker 4	4 augustus 2022	I22.011977	3.2.5
6	Inspreker 5	4 augustus 2022	I22.011883	3.2.6
7	Inspreker 6	4 augustus 2022	I22.011893	3.2.7
8	Stichting it Reade Hert	5 augustus 2022	e-mail	3.2.8

3.2.1 Inspreker 1

Samenvatting

Indieners vinden het jammer dat de beoogde nieuwbouw ten koste gaat van huize Avondrust. Zij zien dan ook graag dat dit pand behouden blijft.

Ook vinden zij het jammer dat er in het oude monumentale pand niet weer iets van Makkumer aardewerk komt. Dit brengt een goede naamsbekendheid van Makkum met zich mee. De nieuwe locatie van de aardewerfabriek werkt niet als zodanig.

Beantwoording

De gemeente is in overleg met de eigenaar van huize Avondrust over de mogelijke herbestemmingen van het pand. Overigens is de initiatiefnemer van de (nieuw)bouwplannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt niet dezelfde als de eigenaar van huize Avondrust.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 150 m² mag worden gebruikt voor kleine (sociaal) culturele voorzieningen, waaronder een museum/expositieruimte. Het is aan de initiatiefnemer om te besluiten op welke wijze, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, deze ruimte wordt ingevuld en daarmee de mogelijkheid te behouden om Koninklijke Tichelaar Makkum (hierna KTM) terug te laten komen op de locatie. De initiatiefnemer heeft aangegeven open te staan voor financieel haalbare voorstellen.

3.2.2 Inspreker 2

Samenvatting

Indiener vindt de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan veel te vrijblijvend en te soft qua ambities.

Positief aan het voorontwerp zijn de volgende onderdelen:

- a. De insteek om zorgwoningen te combineren met seniorenwoningen, daar is behoefte aan.
- b. Het stedenbouwkundige idee om er een 'hofjesachtige sfeer' te creëren met daarin de aanwezigheid van veel groen.
- c. Het Tichelaarplein kan op verschillende punten een belangrijke functie vervullen.
- d. De ambitie om veel gebruik te maken van de materialen die Tichelaar tegenwoordig maakt.

Negatieve punten zijn:

1. De impressie van de zorgwoningen. Ondanks de vormgeving van elke woning iets anders is blijft het naar de mening van indiener een monotoon 'blok'. Het spreekt niet tot de verbeelding en drukt hiermee zwaar op de locatie. Door een hogere bebouwing aan de weerszijde zal het beschutte 'binnenpleingevoel' versterkt kunnen worden.
2. De aanduiding 'buurtkamer'. Deze aanduiding werkt dezelfde associatie op als de koffiecorner bij de plaatselijke Jumbo supermarkt of de krantentafel in de bibliotheek. De plek was echter een toeristische trekker waarvoor tienduizenden toeristen uit alle uithoeken van de wereld op afkwamen. De plek van de buurtkamer zou juist de ruimte moeten zijn om het culturele erfgoed van Tichelaar een tastbare plek te kunnen geven.
3. Indiener doet de suggestie om de plannen van de bouw van zorg- en seniorenwoningen samen een nieuw 'uithangbord Tichelaar' in de breedste vorm te combineren. Makkum zou hierdoor een internationale hotspot kunnen worden. De Makkumer bevolking zou bij de uitwerking van de plannen betrokken kunnen worden.

Beantwoording

De genoemde positieve punten worden voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft de negatieve punten is de reactie als volgt:

1. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin is uitgewerkt hoe invulling kan worden gegeven aan de bestaande gebouwen en de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Tichelaarlocatie. Bij de plantontwikkeling is rekening gehouden met het morfologische karakter van het oude Makkum en krijgt de geschiedenis van Tichelaar een zichtbare plek in de ontwikkeling. Zo worden de historische panden aan de Turfmarkt ingepast in het plan. Ter plaatse van de voormalige bedrijfshallen achter de historische panden wordt het Tichelaarplein gerealiseerd. De contouren van de voormalige bedrijfshallen hebben als inspiratie gediend voor de afkadering van dit, openbaar toegankelijke, plein. Zo komen de bestaande panden vrij te staan op een plateau, een tichelaarstapijt, waarmee de geschiedenis van Tichelaar op een bijzondere manier zichtbaar blijft binnen het dorp. In het beeldkwaliteitsplan dat speciaal voor de Tichelaarlocatie is opgesteld is de uitwerking van de plannen uitgebreid beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor welstand. Het ontwerp van dit plan wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
2. De buurtkamer is bedoeld als ontmoetingsruimte tussen de bewoners van de zorgwoningen en de inwoners van Makkum. In de begripsbepalingen (artikel 1) van de regels van het bestemmingsplan is een omschrijving opgenomen wat onder buurtkamer wordt verstaan.
3. Zie de beantwoording onder 1. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat maximaal 150 m² van de begane grond van het monumentale pand mag worden ingericht voor kleinschalige (sociaal) culturele voorzieningen, waaronder een museum/expositieruimte. Het is echter aan de initiatiefnemer om te besluiten op welke wijze, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, daar invulling aan wordt gegeven. De initiatiefnemer heeft aangegeven open te staan voor financieel haalbare ideeën.

3.2.3 Inspreker 3

Samenvatting

De locatie Tichelaar is een belangrijke plek voor Makkum omdat daar het oudste bedrijf van Nederland ontstaan is. Met deze geschiedenis, het ambacht, maar vooral de positie van koploper in innovatieve architectuur moet deze plek eer aan doen. En ruimte geven voor vernieuwing door kunstenaars, evenementen en programmering. Er wordt tevens verwezen naar schetsen die bij Plaatselijk Belang liggen (deze zijn niet toegevoegd).

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2.2 onder 1 en 3.

3.2.4 Plaatselijke Belang Makkum

Samenvatting

Plaatselijk belang heeft een visiefilm gemaakt. Met betrekking tot de locatie Tichelaar komt in de film het volgende naar voren:

1. Gastaccommodatie: Voor het publiek toegankelijk maken van het oude Tichelargebouw is een exploitatieplan nodig. Voor dit exploitatieplan heeft Plaatselijk Belang stijlkamers gepland op de bovenverdiepingen die de nodige omzet genereren door verhuur aan kwaliteitstoeristen en Artist in Residence. Deze omzet-optie heeft Plaatselijk Belang ingediend bij de initiatiefnemers.
2. Voor de leefbaarheid van het oude dorpscentrum is het nodig dat er een verbinding is met het nieuwe Tichelwurk centrum. Dit is te realiseren via een vrije doorgang tussen het oude Tichelargebouw en het nieuwe gedeelte.
3. De publieke functie van het nieuwe parkplan van het Tichelwurk kan versterkt worden met een fontein.
4. Tichelwurk heeft een externe parkeerplaats nodig. Te veel auto's halen de kracht uit de ruimtelijke beleving van het Tichelwurk terrein. Verwezen wordt naar de oplossing Bargekop in de visiefilm.

Beantwoording

1. Om het plan financieel haalbaar te krijgen is ingezet op ontwikkeling van appartementen op de verdiepingen van de monumentale panden. Hierdoor wordt het woningaanbod nabij het centrum

van Makkum uitgebreid. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en de toekomstbestendigheid van het centrum. Bovendien kan met de ontwikkeling van de voormalige aardewerkfabriek cultureel erfgoed worden behouden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om op de begane grond van de monumentale panden maximaal 150 m² in te richten voor kleinschalige (sociaal) culturele voorzieningen, waaronder een expositieruimte. Het is aan de initiatiefnemer op welke wijze deze ruimte wordt ingericht en daarmee de mogelijkheid te behouden om KTM terug te laten komen op de locatie.

2. Het Tichelaarplein (binnenplein) heeft een openbaar karakter en wordt van verschillende kanten bereikbaar. De paden naar het plein worden vormgegeven zoals de steegje in het oude stadscentrum en zijn smal en rafelig van aard. Daarmee wordt een goede verbinding met het oude dorpscentrum gerealiseerd.
3. Het voornemen is om op het Tichelaarplein een vijver op te nemen als compensatie voor het te dempen oppervlaktewater op de locatie. Op deze vijver worden dan ook de hemelafvoerbuizen van de gebouwen geloosd. De vijver fungeert dan tevens als buffer met een overstort op de Grutte Sylroede. Daarnaast vindt nog onderzoek plaats of deze vijver ook als bron zou kunnen fungeren voor het toepassen van aquathermie. Additioneel zou deze vijver uitgevoerd kunnen worden met een fontein.
4. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid zijn voor de beoogde ontwikkeling 46 parkeerplaatsen benodigd. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval worden 40 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 6 op gemeentegrond. Wij zijn van mening dat de parkeerplaatsen ruimtelijk goed zijn ingepast. Bovendien brengen de parkeerplaatsen nauwelijks extra verkeersdruk voor de omgeving met zich mee ten opzichte van de situatie toen KTM op de locatie gevestigd was.

3.2.5 Inspreker 4

Samenvatting

Indiener geeft aan dat het centrale gedeelte (Tichelwurk) in het dorp nu bestemd wordt voor ouderenzorg. De wens is dat er iets cultureels komt wat mensen samenbrengt wat met name jongeren aantrekt omdat Makkum voor die groep steeds minder aantrekkelijk wordt.

Beantwoording

Naast de woningen die bestemd zijn voor ouderenzorg worden er aan de zijde van de Turfmarkt ook appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor jongeren. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat maximaal 150 m² van de begane grond van het monumentale gebouw aan de Turfmarkt wordt ingericht voor kleinschalige (sociaal) culturele voorzieningen. Het is aan de initiatiefnemer op welke wijze hier, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, invulling aan wordt gegeven.

3.2.6 Inspreker 5

Samenvatting

Indiener zou graag zien dat naast de zorgaccommodatie ook ruimte komt voor cultuur in het oude Tichelaar gebouw. Een centrum dat cultuurtoerisme aantrekt. Op die manier houd je Makkum jong en bruisend. Een dorp zonder kern of karakter is een woonwijk en geen dorp. Woonwijken zijn er voldoende in Nederland.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2.5.

3.2.7 Inspreker 6

Samenvatting

Indieners ervaren een aantal sterke punten van het bestemmingsplan. Dit zijn:

- a. De bouw van nieuwe senioren- en zorgwoningen.
- b. Het Tichelaarplein.
- c. Het gebruik van de materialen van Koninklijke Tichelaar Makkum (KTM).
- d. Relatief veel ruimte voor groen.
- e. Qua beeldkwaliteit wordt er rekening gehouden met het unieke karakter van het oude Makkum.

De volgende punten zien indieners als ontwikkelpunten:

1. Verdere concretisering en maximalisering gebruik materialen KTM.
2. Een invulling voor een ruimte om de historie en producten van KTM te laten zien aan bezoekers en toeristen wordt gemist. De plek die in het plan wordt genoemd voor collectieve voorzieningen zien zij graag ingevuld als openbaar toegankelijke ruimte waar de producten van KTM centraal staan.

Indieners zijn bereid om mee te denken over de invulling van het herkenbare karakter van Tichelaar op deze locatie. Op welke wijze daar weer een internationale publiekstrekker van gemaakt kan worden. Dit geef een economische en sociale impuls aan Makkum en omgeving.

Beantwoording

1. Er zullen Tichelaar producten worden toegepast in deze ontwikkeling. De initiatiefnemer geeft aan dat als gevolg van de bouwkostenstijging het thans niet mogelijk om exacte materialen en omvang te benoemen.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2.2. onder 1 en 3.

3.2.8 Stichting it reade Hert

Samenvatting

De ontwikkeling van de nieuwbouwplannen op de oude Tichelaarlocatie worden door de stichting als zeer positief gezien. Het zal een aanwinst zijn voor het dorp en een mooie nieuwe bestemming zijn voor het grote terrein in de kern van het dorp.

Als promotor van Makkum zou de stichting graag zien dat er een trekpleister voor (dag)toeristen in het dorp komt, die ook als slechtweervoorziening zou kunnen functioneren. Gezien de locatie zou dit logischerwijs een Tichelaar-experience moeten worden, vergelijkbaar met de aantrekkingskracht van het Jopie Huismanmuseum in Workum. Makkum mist een dergelijke culturele trekpleister terwijl het dorp wel rijk is aan historie. Het is van groot belang om Makkum zo interessant en aantrekkelijk mogelijk te maken.

De stichting geeft aan graag mee te willen denken aan de invulling van een experience.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2.2 onder 1 en 3.

4. Conclusies, advies

De ingediende reacties leiden tot verschillende aanpassingen en/of aanvullingen in de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding van het bestemmingsplan.

5. Bijlagen

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

Leeuwarden, 14 juli 2022

Verzonden, **14 JULI 2022**

Ons kenmerk : 02013130
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar

Geacht college,

Op 5 juli 2022 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Archeologie

Ik heb er nota van genomen dat er nog archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de resultaten in het ontwerpplan zullen worden verwerkt.

Ecologie – soorten (cat.3, overige provinciale belangen)

Ook voor ecologie geldt dat het onderzoek nog moet worden afgerond en het ontwerpbestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten daarvan. Ik adviseer eventuele bomenkap ook in het onderzoek mee te nemen. Een kapmelding is het kader van de Wnb – houtopstanden overigens niet nodig, omdat de planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom.

Vaarwegen (cat.3, overige provinciale belangen)

Het plangebied grenst aan de Grutte Sylroede. Hierop is de Vaarwegenverordening Fryslân (VVF) van toepassing. Er geldt een zone van 10 meter. Ik adviseer u de zone op de verbeelding te zetten en een bijbehorende regeling op te nemen. Mogelijk heeft dit consequenties voor de nieuwbouw aan de Turfmarkt en is een ontheffing van de VVF nodig. Alternatief is het bouwvlak (indien noodzakelijk) iets terug te rooien.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Natuurinclusief bouwen (cat.4, streekplan en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging maar kan ook onze ecooloog u hierover adviseren. Ik wil u vragen om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

afdelingshoofd Omgevingszaken

Van:

Verzonden: woensdag 27 juli 2022 10:05

Aan: Ro SWF

Onderwerp: advies ruimtelijk plan 'Verzoek reactie op voorontwerp bestemmingsplan Makkum-locatie Tichelaar voor 17 augustus 2022'

Beste,

Op 05-07-2022 hebben wij 'Verzoek reactie op voorontwerp bestemmingsplan Makkum-locatie Tichelaar voor 17 augustus 2022' ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Uit de beoordeling van het plan vragen we je aandacht voor de volgende punten:

1. In paragraaf 4.12 (alinea 2) staat dat vanwege de ligging nabij een hoofdwatgang de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Er zijn meerdere wateraspecten die ervoor zorgen dat de normale procedure van toepassing is. Graag zien de zin als volgt omschreven: "Vanwege onder andere de ligging nabij..."
2. Onder de subparagraaf 'Compensatie' staat: "Met het waterschap wordt overleg gevoerd of dit oppervlaktewater al dan niet moet worden gecompenseerd, ook omdat in de huidige situatie meer verharding aanwezig is dan in de nieuwe situatie". Graag zien wij hierbij opgenomen dat een nadere invulling in een watervergunningsprocedure wordt afgestemd.
3. Onder de subparagraaf 'Peilbeheer' staat dat de nieuwbouw op dezelfde hoogte wordt gerealiseerd als de huidige bebouwing. Het maatgevend boezempeil ter plaatse is: -0.2 m NAP, wat inhoudt dat de droogleggingsnormen van 70 cm (bebouwing zonder kruipruimte) en 110 cm (bebouwing met kruipruimte) leidend zijn. Naar inschatting ligt het maaiveld tussen de +0,2 en de +0,6 m NAP (<https://www.ahn.nl/index.html>). Wij adviseren echter om dit in te laten meten, waar een hoogtemeting een moment opname betreft en wellicht niet meer accuraat is. Voor bebouwing zonder kruipruimte lijkt het of wordt voldaan aan de geadviseerde droogleggingsnormen. Als de nieuwbouw met kruipruimte wordt gerealiseerd niet. Graag vernemen wij in de waterparagraaf in hoeverre wordt voldaan aan de geadviseerde droogleggingsnormen.
4. Bij de subparagraaf 'Grondwateronttrekking' wordt ingegaan op de meld- en vergunningsplicht. Graag vernemen wij of dit ook bij deze plannen een melding wordt gedaan of een vergunning voor deze aspecten wordt aangevraagd.
5. In de subparagraaf 'Afvalwater en regenwatersysteem' wordt beschreven dat er vanuit wordt gegaan dat het systeem voldoende capaciteit heeft. Graag zien wij dit uitgezocht. Wanneer het systeem niet voldoende groot is, zal grijswater worden overgestort naar het oppervlaktewater. Iets wat we moeten proberen te voorkomen. Graag zien wij opgenomen in de waterparagraaf dat het systeem groot genoeg is of wordt gemaakt.

Graag zien wij bovenstaande punten worden opgenomen in het onderdeel 'Water'.

Mocht je vragen hebben dan kun je contact met ons opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Gebiedsadviseur Wetterskip Fryslân
T 058 – 292 2222 | E

|

Wetterskip Fryslân Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl

BRANDWEER

Fryslân



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
T.a.v. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	18 juli 2022	Behandeld door		Bijlagen	1
Onze referentie	UIT/22840 Z/22/00009271	Doorkiesnummer			
Uw referentie	NL.IMRO.1900.2022westBPTichel-vont	E-mail			
Uw brief van	5 juli 2022			Pand-ID	
Onderwerp	Advies RO - Voorontwerp bestemmingsplan – Wonen (met zorg) – Turfmarkt 57-61, Makkum				

Geacht college,

Op 5 juli 2022 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het voorontwerp bestemmingsplan om woningen (met zorg) aan de Turfmarkt 57-61 in Makkum te kunnen realiseren. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden voorontwerp.

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen.

Advies

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid, de bereikbaarheid, het bluswater en de zelfredzaamheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn onder de kop 'uitwerking' van deze brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- In de paragraaf over externe veiligheid de afstand tot het plangebied te wijzigen op basis van de LPG-afleverinstallatie;
- In de paragraaf over externe veiligheid in te gaan op de relevantie van de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- de (brandweer)ingangen van het bouwwerk zodanig te situeren, zodat deze tot 10 meter met een brandweerauto te benaderen zijn;
- ons voor het onderdeel 'bouwen' te betrekken en bij voorkeur al bij de vooroverleggen, zodat we gericht kunnen adviseren ten aanzien van de basisbrandweezorg. Aandachtspunten zijn de inzetdieptes;



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 2 van 9

- Een brandkraan te realiseren in de openbare weg die noordelijk boven de woongroepen loopt;
- In het BHV-plan rekening te laten houden dat in geval van een dreigende BLEVE, de aanwezigen in de buitenlucht naar binnen ontruimd moeten worden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken voor een terugkoppeling naar de lokale brandweerpost.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 3 van 9

Bijlage 1:

Toelichting op het advies van Brandweer Fryslân

*Advies RO - Voorontwerp bestemmingsplan – Wonen (met zorg) – Turfmarkt 57-61,
Makkum*



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 4 van 9

1. Situatie

Recent is Tichelaar Makkum verplaatst naar de rand van het dorp. Daardoor is de locatie aan de Turfmarkt 57-61, een perceel van bijna 1 hectare vrijgekomen. Om de karakteristieke panden aan de Turfmarkt te kunnen behouden, zijn renovatie en onderhoud nodig. Een groot deel van de bebouwing op het terrein heeft geen historische waarde en zal worden gesloopt. Om dit te kunnen bekostigen, wordt de locatie heringevuld met woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat het perceel een bedrijfsbestemming heeft.

Rondom het plein worden 32 zorgwoningen (4 woongroepen) en 4 seniorenwoningen gerealiseerd in een overwegend groene leefomgeving. Voor de plint van de bestaande panden bestaat de ambitie om deze in te vullen met voornamelijk collectieve voorzieningen en op de bovengelegen verdiepingen worden 7 appartementen gerealiseerd. Bij de invulling van de begane grond wordt gedacht aan een 'buurthuiskamer' voor de buurt en voor de bewoners van de seniorenwoningen en de bewoners/ cliënten van de zorgwoningen.

Aan de oostzijde van de bestaande panden (op de locatie van de showroom) komt een nieuw woonblok, waar ruimte is voor 4 appartementen.

2. Externe veiligheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid.

2.1. Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en basisnetroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Een verantwoordingsplicht is daarmee niet relevant.

Wel ligt er een LPG-tankstation op ongeveer 160 meter afstand van het plangebied, waarbij een incident bij het tankstation externe veiligheidseffecten kan hebben voor het plangebied. Hiermee is de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations op het bestemmingsplan van toepassing.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied. Ook wordt er niet ingegaan op de circulaire. Tot slot wordt een afstand van 180 meter vanaf het LPG-tankstation genoemd.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- In de paragraaf over externe veiligheid de afstand tot het plangebied te wijzigen op basis van de LPG-afleverinstallatie;
- In de paragraaf over externe veiligheid in te gaan op de relevantie van de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 5 van 9

2.2. Extern veiligheidsscenario 'warme BLEVE'

Een relevant scenario voor het plangebied is een warme BLEVE van een LPG-tankwagen. Een aanwezige brand in de nabijheid van een LPG-tank – bijvoorbeeld als gevolg van een plasbrand tijdens het aanleveren van LPG bij het tankstation - kan de druk in de LPG-tank doen oplopen. Hierdoor verzwakt de tankwand en na tenminste 75 minuten bezwijkt deze. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf en daarmee grote schade aan de omgeving (= BLEVE).

De inzet van de brandweer zal er primair op gericht zijn om de brand snel te blussen/tankwagen te koelen, zodat escalatie voorkomen wordt. Dit is alleen mogelijk mits hiermee snel gestart is. Ook personen in gebouwen binnen een straal van 160 meter en personen in de buitenlucht tot een afstand van 310 meter zullen geëvacueerd moeten worden. Qua effectbestrijding zal de brandweer zich richten op de bestrijding van secundaire branden.

2.3. Proactie

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen aandachtspunt met betrekking tot proactie.

Kader

Met de ruimtelijke ordening kan onveiligheid worden weggenomen. Vanuit de regelgeving is er reeds geregeld dat (beperkt) kwetsbare objecten niet binnen de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour (PR 10^{-6}) en/ of belemmeringsstroken mogen liggen. Daarnaast is het onwenselijk dat de groepsrisico-curve de oriënterende waarde overschrijdt.

Vanuit het externe veiligheidsperspectief is het tevens wenselijk dat (beperkt) kwetsbare objecten in ieder geval buiten de 100% letaliteitscontour gesitueerd worden, en bij voorkeur ook buiten de 1%-letaliteitscontour, en zo ver mogelijk van de risicobron af.

Op 28 juni 2016 is er een circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations gepubliceerd, waarin gemeenten gevraagd worden om naast het Bevi ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. Over zeer kwetsbare objecten (objecten waarbij er een verminderde zelfredzaamheid is) is hierin het volgende opgenomen:

- Bij voorkeur worden deze niet in de 60 meter fakkelbrand effectcontour van het tankstation gesitueerd;
- Bij voorkeur worden deze niet in de 160 meter BLEVE-effectcontour van een LPG-tankwagen gesitueerd;
- Geldt voor mensen in de buitenlucht, binnen 310 meter afstand, dat in geval van een dreigende BLEVE deze geëvacueerd moeten worden.

Toets

Kijkende naar het plangebied:

- Ligt de bebouwing op meer dan 160 meter afstand. Hierdoor bieden de gebouwen bescherming tegen de effecten van een extern veiligheidsscenario. Ook zijn er op deze afstand geen gebouwbranden te verwachten als gevolg van een extern veiligheidsscenario;
- Ligt de binnenplaats binnen 310 meter afstand van LPG-afleverinstallatie. Het adviespunt hierover is bij het onderdeel 'zelfredzaamheid' van dit advies genoemd.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 6 van 9

2.4. Zelfredzaamheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot zelfredzaamheid.

Kader

Van belang is dat personen in de gelegenheid zijn om zich tijdig in veiligheid te brengen indien zich een incident voordoet.

Toets

- Er is sprake van een verminderde zelfredzaamheid;
- Het plangebied ligt in het effectgebied van een LPG-tankstation.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- In het BHV-plan rekening te laten houden dat in geval van een dreigende BLEVE, de aanwezigen in de buitenlucht naar binnen ontruimd moeten worden.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'gebouwbrand'

En relevant scenario is een gebouwbrand. Gelet op de aard van het bouwwerk is een volledig ontwikkelde brand in de ruimte een realistisch scenario. Aangezien er sprake is van een verminderde zelfredzaamheid, zijn redding en/ of ontruiming en blussen taken waarmee de brandweer geconfronteerd kan worden. De verwachting is dat bij een dergelijke brand personen en naastgelegen ruimtes een gevaar lopen of in brand zullen raken. Een dergelijke brand wordt bestreden door meerdere blusvoertuig.

In geval er sprake is van een beginnende brand zal de brandweer, indien nodig en/ of mogelijk nog een redding en/ of een brandbestrijding binnen in het gebouw proberen uit te voeren. Dit met het doel om personen in veiligheid proberen te brengen en te proberen de brand klein te houden. Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening is hiervoor essentieel. Bij een ontwikkelde brand zal de brandweer de ruimte niet meer kunnen betreden en zal de brandweerinzet gericht zijn op omliggende ruimtes.

3.2. Opkomsttijd

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271
Pagina 7 van 9

Kader

Volgens Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân valt het plangebied onder brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat het volledige pand verloren gaat. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd toeneemt.

Toets

De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het plangebied ligt nabij de 9 minuten en voldoet daarmee aan de geldende normen.

3.3. Bereikbaarheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid.

Kader

Om een woning te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die minimaal 4,5 meter breed is, meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

De brandweer hanteert als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot moet bij woningen tot op 40 meter van de ingang opgesteld kunnen worden, zodat 20 meter inzetdiepte in de woning gegarandeerd is. Dit is van belang, omdat de lengte van de slang op een brandweervagen 60 meter is. Bij woongroepen en appartementsgebouwen is dit niet 40 meter, maar 10 meter.

Toets

Kijkende naar het plangebied:

- is deze gelegen aan een breed aangelegde weg;
- is deze via een tweede onafhankelijke route te benaderen;
- is onbekend of de ingangen tot 10 meter (van de woongroepen) te benaderen zijn. Het gevolg hiervan is dit een tijdige en snelle inzet vertraagd.

De situatie voldoet daarmee (mogelijk) niet aan de vereisten.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- de (brandweer)ingangen van het bouwwerk zodanig te situeren, zodat deze tot 10 meter met een brandweerauto te benaderen zijn;
- ons voor het onderdeel 'bouwen' te betrekken en bij voorkeur al bij de vooroverleggen, zodat we gerichter kunnen adviseren ten aanzien van de basisbrandweezorg. Aandachtspunten zijn de inzetdieptes.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271

Pagina 8 van 9

3.4. Bluswater

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot het bluswater.

Kader

Gewenst is dat binnen 6 minuten minimaal 1.000 l/min beschikbaar is voor de eerste brandbestrijding. Dit kan ten eerste gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan met een opbrengst van minimaal 60 m³/uur die op maximaal 100 meter van de opstelplaats ligt. Ook kan het via geschikt openwater dat op maximaal 8 meter van de opstelplaats ligt, waarbij de geschiktheid afhankelijk is van factoren zoals begroeiing en waterspiegel.

Daarnaast is het gewenst dat in geval van een sterk escalerende brand er binnen 1.000 meter openwater aanwezig is, zodat binnen 60 minuten inzet van het grootschalig watertransport mogelijk is.

Toets

Kijkende naar de eerste brandbestrijding in het plangebied liggen er rondom het plangebied brandkranen met voldoende opbrengst. Enkel bij de meest noordelijk gelegen woongroepen zou een brandkraan op meer dan 100 meter afstand liggen. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft de eerste brandbestrijding - niet aan de vereisten.

In geval zich een sterk escalerende brand voordoet, dan is er binnen 1.000 meter geschikt openwater aanwezig en kan binnen 60 minuten grote hoeveelheid bluswater door het grootschalig watertransport geleverd worden. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft een escalerende brand - aan de vereisten.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- Een brandkraan te realiseren in de openbare weg die noordelijk boven de woongroepen loopt.

4. Conclusie

Ruimtelijk gezien zijn er geen beperkingen tegen het initiatief. Deze is planologisch toelaatbaar. Op basis van wetgeving is een verantwoordingsplicht niet van toepassing, echter kan het plangebied wel onderhevig zijn aan effecten van externe veiligheidsscenario's. Hierom is er wel een aandachtspunt te benoemen voor de mensen die zich in de buitenlucht, bijvoorbeeld in de binnentuin, bevinden.

Ook voorzien wij aandachtspunten met betrekking de brandbestrijding. Door het niet opvolgen van de genoemde knel-/ aandachtspunten bij de bereikbaarheid en het bluswater wordt de kans op een ontwikkelde brand groter en daarmee de kans op schadebeperking en eventuele redding kleiner.

5. Eindadvies

In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân om:



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/22840 Z/22/00009271

Pagina 9 van 9

- In de paragraaf over externe veiligheid de afstand tot het plangebied te wijzigen op basis van de LPG-afleverinstallatie;
- In de paragraaf over externe veiligheid in te gaan op de relevantie van de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- de (brandweer)ingangen van het bouwwerk zodanig te situeren, zodat deze tot 10 meter met een brandweerauto te benaderen zijn;
- ons voor het onderdeel 'bouwen' te betrekken en bij voorkeur al bij de vooroverleggen, zodat we gerichter kunnen adviseren ten aanzien van de basisbrandweezorg. Aandachtspunten zijn de inzetdieptes;
- Een brandkraan te realiseren in de openbare weg die noordelijk boven de woongroepen loopt;
- In het BHV-plan rekening te laten houden dat in geval van een dreigende BLEVE, de aanwezigen in de buitenlucht naar binnen ontruimd moeten worden.



I22.011251

Burgemeester en wethouders van Súdwest Fryslan.
postbus 10000
8600 hA Sneek.

ONTVANGEN 22 JUL 2022

Makkum 18 juli 2022,

Geacht gemeentebestuur,

Als geboren en getogen makkumers willen wij reageren op het plan Tichelaar in Makkum. Wij vinden het een goed plan dat er zorg en seniorenwoningen komen in Makkum, maar dit gaat wel ten koste van ons mooie huize avondrust, en dat is wel een zeer groot verlies voor ons mooie Makkum.

Geen goed plan dus, het avondrust moet ook blijven als het enigszins kan.

Tevens vinden wij het erg jammer, dat er in het oude monumentale pand van tichelaar niet weer iets van makkumer aardewerk komt.

Wij hebben lange tijd een transportbedrijf gehad, en overal waar we kwamen zag men makkum op de truck staan en dan was het gelijk, oh ja makkumer aardewerk.

Makkumer aardewerk is bekend in heel Nederland en veel Belgen wisten het ook.

Wel een heel goede naamsbekendheid dus.

Nu ook nog vragen veel mensen naar de aardewerkfabriek. en dan komen ze bij de nieuwe fabriek, maar dat werkt niet.

Dit is onze kijk op de locatie Tichelaar.

Hopelijk kunnen jullie er iets mee.

Groeten van:



I22.011731

ONTVANGEN 03 AUG 2022

College van burgemeester en wethouders
Postbus 10000
8600 HA Sneek

Geacht college,

Hierbij zou ik als inwoner van Makkum mijn visie willen geven over het voorontwerpbestemmingsplan m.b.t. de Tichelaarlocatie.

Inleiding:

Om te beginnen is het goed dat er een nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden op de locatie. Decennia lang is dit een plek in verval geweest en dat doet pijn als je bedenkt hoe belangrijk deze historische plek is geweest (en weer kan worden) voor Makkum. Er is een tijd geweest dat Kon. Tichelaar per jaar duizenden internationale toeristen trok. Tichelaar is misschien wel het bekendste internationale merk binnen onze gemeente! Nu doet zich de unieke kans voor om dit kracht bij te zetten maar het voorontwerpbestemmingsplan is veel te vrijblijvend en te soft qua ambities.

In deze beknopte zienswijze zal ik in gaan op een aantal aspecten:

- + Positief aan het voorontwerp is de insteek om zorgwoningen te combineren met seniorenwoningen. Net als in veel andere plaatsen is er o.a. door de vergrijzing en (veranderende zorgvraag) behoefte aan dergelijke woningen.
- + Positief is het stedenbouwkundige idee om er een 'hofjesachtige sfeer' te creëren met daarin de aanwezigheid van veel groen.
- + Positief is ook het tussenliggend Tichelaarplein. Dit Tichelaarplein kan een belangrijke functie vervullen. Denk aan ontmoeten, recreëren maar ook cultureel-technisch (daarover later meer in de deze zienswijze).
- + Positief is ook de ambitie om veel gebruik te maken van de materialen die Tichelaar tegenwoordig maakt. Zo blijft Tichelaar op de locatie zichtbaar. Dit zou nog veel meer uitgewerkt kunnen en moeten worden naar mijn mening (daarover later meer in de deze zienswijze).
- Negatief is de impressie van de zorgwoningen. Ondanks dat de vormgeving van elke woning iets anders is blijft het in mijn beleving een monotoon 'blok'. Het spreekt niet tot de verbeelding en drukt hiermee zwaar op de locatie. Wellicht zou wat hoogteverschil het geheel wat spannender maken....

Door een hogere bebouwing aan weerszijde zal het beschutte 'binnenpleingevoel' versterkt kunnen worden.

- Negatief de aanduiding 'buurtkamer'. Deze aanduiding wekt dezelfde associatie op als de koffiecorner bij de plaatselijke Jumbo supermarkt of de krantentafel in onze bibliotheek! Dit is dé plek waar misschien wel de bekendste Nederlandse keramiekproducent van Nederland topproducten ontwierp, vervaardigde en verkocht. Het was een toeristische trekker waarvoor tienduizenden toeristen uit alle uithoeken van de wereld op afkwamen....en komen want nog steeds vragen de toeristen waar ze Tichelaar kunnen vinden. Een buurtkamer op de begane grond in de authentieke panden aan de Turfmarkt (=zichtkant) is een historische fout van jewelste. Dit zou juist de ruimte moeten zijn om het culturele erfgoed van Tichelaar een tastbare plek te kunnen geven. Dit sluit aan bij de grootste uitdaging van Tichelaar zelf. Het bedrijf laat in het Friesch Dagblad van zaterdag 30 juli het volgende weten:

De grootste uitdaging voor Koninklijke Tichelaar is om in beeld te komen bij architecten en ontwikkelaars. "We maken fantastische producten, de kunst is dat aan zoveel mogelijk mensen duidelijk te maken".

Suggesties:

Denk niet te klein, maar wees vooruitstrevend. Combineer de plannen van de bouw van zorg- en seniorenwoningen samen een nieuw "uithangbord Tichelaar". Dit is bij uitstek de locatie waar Tichelaar haar producten kan laten zien aan een groot publiek. De plek waar het ooit begon, op steenworp afstand van de huidige productielocatie. Gebruik de ruimte op de begane grond in de monumentale panden i.c.m. het Tichelaarplein.

Gebruik zoveel mogelijk (gevel) materialen van Tichelaar in alle nieuw te bouwen panden. Wellicht is het mogelijk om een deel van de wanden van de panden zo te bekleden met tegels dat deze om de zoveel tijd vervangen kunnen worden. Hierdoor kan Kon. Tichelaar regelmatig haar nieuwste creaties laten zien aan bijvoorbeeld architecten en opdrachtgevers. Makkum zou hierdoor een Internationale hotspot kunnen worden voor iedereen die zich bezighoudt met design, ontwikkeling en bouw van real-estate. De uitgesproken ambitie in het beeldkwaliteitsplan van ontwerpbestemmingsplan zijn hierin te vrijblijvend.

Stichting FB Oranjewoud, de eigenaar van Kon. Tichelaar, heeft nog in 2012 een forse nalatenschap van de Friesland Bank meegekregen. Met deze gelden (€ 126 miljoen euro) zou de bedrijvigheid en cultuur in het Noorden gestimuleerd moeten worden. Volgens mij is het heel legitiem om een deel

van dit geld te besteden aan dit project. Het sluit naadloos aan op de doelstelling 'het stimuleren van cultuur en bedrijvigheid'.

Tot slot zou ik het alle direct betrokk

en partijen willen oproepen om met een 'Superplan' te komen voor deze bijzondere locatie. Dan doel ik met name over de rol van het bedrijf Kon. Tichelaar. Dit jaar bestaat ze 450 jaar. In de oude fabriek laten kunstenaars de komende maanden vooruitstrevende creaties/ denkbeelden zien. Wat zou het mooi zijn om Tichelaar op deze plek weer een prominente plek te kunnen geven. Ruimte voor kunst, vrijdenken en ceramische producten... Betrek de Makkumer bevolking wederom bij dit proces. Geef ideeën en vrijwilligers (eventueel aangevuld met professionals) de tijd om tot een voldragen idee te komen voor de ruimtes op de begane grond aan de Turfmarkt.

Met vriendelijke groet,

3 augustus 2022

College van B+W Súdwest-Fryslân
Sneek

Geacht college,

Hierbij reageer ik op het voorontwerp bestemmingsplan Makkum- locatie
Tichelaar, Súdwest-Fryslân.

Het is een belangrijke plek voor Makkum waar het oudste bedrijf van Nederland
ontstaan is. Met deze 450 jaar geschiedenis, het ambacht maar vooral de
positie van koploper in innovatieve architectuur moet deze plek Tichelaar eer
aan doen. En ruimte geven voor vernieuwing, door kunstenaars, evenementen
en programmering.

Al jaren probeer ik een ingang te vinden om mee te denken, ook via de Tafels
van Makkum bijvoorbeeld. Het is te belangrijk om deze kans te laten lopen voor
Makkum. Zie de schetsen die bij Plaatselijk Belang liggen!!

Met vriendelijke groet,

ONTVANGEN 04 AUG 2022



I22.011886

AFZENDER

3 augustus 2022

College van B&W van Súdwest-Fryslân
Postbus 10000
8600 HA Sneek

Geacht college,

Namens is dit een inspraakreactie op het voorontwerp
van bestemmingsplan Makkum - locatie Tichelaar, Súdwest-Fryslân.

Inhoudelijk hebben wij onze visie op dit plan in een film gevat die we graag laten
zien. Is het mogelijk om daar een afspraak voor te maken?

Met vriendelijke groet,

Mahlum 3. aug '22

Beste Gemeente,



122.011977

Mijn naam is

en ik woon in

Mahlum. Het centrale gedeelte (tichelwerk)

In het dorp wordt nu bestemd

voor ouderenzorg. Ik zou graag

zien dat er iets cultureels komt
wat mensen samenbrengt.

Breng een ontwikkeling op gang die
ook jongeren aantrekt, dat kan

best volgens mij. Mahlum wordt

steeds minder leuk voor ons.

Wij willen graag trots kunnen
zijn op ons dorp. Dat

kan alleen met iets wat
van ons allemaal is.

Aan:
College B+W Súdwest Fryslân
Sneek



Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Tichelaar Makkum

Geacht college,

Het oude gebouw van Tichelaar staat al erg lang leeg. Ik heb de plannen gezien voor een nieuwe bestemming van het gebouw. Ik wil hier graag mijn mening en perspectief op geven.

Makkum is een dorp met een rijke geschiedenis, maar die geschiedenis ligt vrij verborgen. Veel oude gebouwen zijn verdwenen en verhalen zijn vergeten. Als jongvolwassene vind ik het belangrijk om op een plek te wonen met een karakter. Een kern om op te bouwen, die creativiteit aantrekt en inspireert. Zonder dat is Makkum weinig meer dan een grote woonwijk met een vakantiepark en een superjachtenwerf.

Tichelaar is - vind ik - hét bedrijf dat Makkum definieert. Als je er ook maar enig belang bij hebt om Makkum op cultureel, creatief en intellectueel gebied aantrekkelijk te houden is het essentieel om daar iets mee te doen. Ik hoop dan ook dat er naast zorgaccommodatie ook ruimte komt voor cultuur in het oude Tichelaar gebouw. Een centrum dat cultuurtoerisme aantrekt, misschien zelfs een plek voor beginnende creatievelingen om zich te vestigen.

Op die manier houd je Makkum jong en bruisend. Een dorp zonder kern of karakter is volgens mij geen dorp maar een woonwijk, en er zijn genoeg woonwijken in Nederland.

Ik hoop dat u mijn perspectief begrijpt en hier iets mee kan doen. Bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet, 

Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Makkum – Locatie Tichelaar, Gemeente Súdwest-Fryslân

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2022westBPtichel-vont

Datum: 3-8-2022

Onderwerp: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Makkum – Locatie Tichelaar, Súdwest-Fryslân

Zienswijze voor: Gemeente Súdwest-Fryslân

T.a.v. mevrouw

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 10.000

8600 HA te Sneek

Per e-mail verstuurd en ingeleverd bij jullie snelbalie in Sneek

Geachte mevrouw

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het voorontwerp bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar.

De volgende punten ervaren wij als sterke punten van dit bestemmingsplan:

- De bouw van nieuwe senioren- en zorgwoningen;
- Het Tichelaarplein;
- Het gebruik van de materialen van Koninklijke Tichelaar Makkum;
- Relatief veel ruimte voor groen;
- Dit beeldkwaliteitsplan houdt rekening met het unieke karakter van het oude Makkum en geeft de geschiedenis van Tichelaar een zichtbare plek in de ontwikkeling. Dat waarderen wij en zien wij ook graag terug in het werkelijke te realiseren plan.

De volgende punten ervaren wij als ontwikkelpunten van dit bestemmingsplan:

- Wij zouden graag zien dat het gebruik van de materialen van Koninklijke Tichelaar Makkum verder wordt geconcretiseerd en gemaximaliseerd;
- Wij missen de invulling voor een ruimte om de historie en producten van Koninklijke Tichelaar Makkum te laten zien aan bezoekers en toeristen. In het plan wordt het vervolgens genoemd dat *‘de plint van de bestaande panden wordt ingevuld met voornamelijk collectieve voorzieningen.’* Hier zien wij graag een openbaar toegankelijke ruimte waar ook bezoekers en toeristen een kennismaking met de historie, het werk én de producten van Koninklijke Tichelaar Makkum kunnen vinden. Dit om de zo kenmerkende geschiedenis van Makkum weer terug te brengen op deze bijzondere en unieke plek.

Aanbevelingen

Graag zijn wij bereid om mee te denken over de invulling van het herkenbare karakter van Tichelaar op deze locatie. Op welke wijze daar weer een internationale publiekstrekker van gemaakt kan worden. Dit geeft een economische en sociale impuls aan Makkum en omgeving.

Wij zien hierin dus een sterke meerwaarde voor de aantrekkingskracht van Makkum en omgeving voor bezoekers en toeristen.

Als bewoners van de Turfmarkt worden wij bijna dagelijks gevraagd waar Tichelaar bezocht kan worden.

Wij vertrouwen erop dat u onze visie meeweegt in het uiteindelijke bestek en hiermee de kans aangrijpt om het terrein van Tichelaar een optimale impuls te geven. Een impuls voor de toekomstige bewoners, de inwoners van Makkum en de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Hartelijke groet,

ZIENSWIJZE VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN MAKKUM
LOCATIE TICHELAAR
GEMEENTE SÚDWEST-FRYSLÂN

Gemeente Súdwest-Fryslân

T.a.v. mevrouw

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 10.000

8600 HA te Sneek

Datum: 5-8-2022

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2022westBPTichel-vont

Onderwerp: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Makkum – Locatie Tichelaar,
Súdwest-Fryslân

Verzonden aan: omgevingwabo@sudwestfryslan.nl

Geachte mevrouw

Graag dienen wij onze zienswijze in met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar.

De ontwikkeling van nieuwbouwplannen op de oude Tichelaar locatie zien wij als zeer positief, dit zal een aanwinst zijn voor het dorp en een mooie nieuwe bestemming zijn voor het grote terrein in de kern van het dorp. Het zal vernieuwde levendigheid brengen!

Wij zouden als stichting ter promotie van Makkum heel graag zien dat er een trekpleister voor (dag)toeristen in het dorp komt, die ook als slechtweervoorziening zou kunnen functioneren. Gezien de locatie zou dit logischerwijs een Tichelaar-experience moeten worden. Die een aantrekkingskracht krijgt die vergelijkbaar is met het Jopie Huisman museum in Workum. In Makkum missen we nou eenmaal een culturele trekpleister terwijl het dorp wel rijk is aan historie - waar ook nog altijd vraag naar is!

Uiteraard begrijpen we dat over een dergelijke experience goed nagedacht moet worden en daarover zouden wij als stichting graag meedenken. Het is naar onze mening van het grootste belang om – ook voor alle inwoners en ondernemers in het dorp - Makkum zo interessant en aantrekkelijk als mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,