gemeente
Skarsterlân
Joure

Besluit

Vergadering 6 juli 2011
Nummer 58

Vaststelling bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp (actualisatie)

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 58/2011 en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;

dat er 28 zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

1 de zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp (deels) gegrond, (deels) ongegrond en niet-ontvankelijk te verklaren overeenkomstig het bovengenoemde voorstel van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan en de daarin aangegeven adviezen en reacties omtrent de zienswijzen;

2 het bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp (Code 07-60-15/09-12-10) overeenkomstig het bijgevoegde plan met plankaarten gewijzigd vast te stellen met inachtname van de volgende aanpassingen:
   a wijziging van plankaart en regels ten aanzien van het perceel Fjildwei 9 te Akmarijp in die zin dat de tweede woning van de kaart wordt verwijderd en de voormalige ligboxenstal op de kaart met bouwvlak wordt aangeduid ten behoeve van kleinschalige jachtbouw, onderhoud, restauratie en winterstalling;
   b de bestemming Bedrijfsdoeleinden ten aanzien van het perceel Fjildwei 43 te Akmarijp in omvang terug te brengen tot de bestaande locatie en de omvang van het bouwvlak af te stemmen op het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Terkaple-Akmarijp (1980) is opgenomen;
   c de aanvullende reactie van Archeologisch Adviesbureau RAAP d.d. 10 maart 2011 aan de Bijlagen van het plan toe te voegen;
   d wijziging van de plankaart ten aanzien van het perceel Fjildwei 23 te Akmarijp, waarbij het bouwvlak volgens de omschreven mogelijkheid 2 wordt uitgebreid in die zin dat het bouwvlak circa 5 meter achter de voorgevel van de boerderij wordt aangegeven;
   e het aanvullen van Bijlage 2 van het bestemmingsplan, in die zin dat het is toegestaan om bestaande agrarische schuren te gebruiken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen/verkoopruimte/workshops tot een oppervlakte van maximaal 120 m^2;
   f het verbeteren/actualiseren van de Plantoelichting waar het gaat om het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011 en de toegestane verkeerssnelheden op de Fjildwei;

g het verduidelijken in het plan dat de bestaande bedrijfswoning op het perceel Oenemawei 4 binnen het bouwvlak als zodanig voor het bedrijfswonen mag worden vergroot, de begrenzing tussen de percelen Oenemawei 2 en 4 correct op de kaart aan te geven op basis van de kadastrale ondergrond, het aangeduide botenhok van de kaart verwijderen, de toegangsweg naar de kade nabij het perceel Buorren 68 op de plankaart aan te geven en de begrenzing van de kade volledig aan te duiden;

h het toevoegen aan de Bijlagen van het bestemmingsplan van het consultatiestuk voor de commissie bestuur en financiën van 7 februari 2011: Inventarisatie recreatieobjecten en verder informatie toe te voegen over de bezetting kampeerplaatsen en bungalows Camping Maran en de Plantoelichting in verband hiermee verduidelijken met de aanvullende onderbouwing in relatie tot het totale aanbod (aan standplaatsen) binnen de gemeente;

i ten aanzien van de locatie Camping Maran aan de Skûtmakkerspôle 8: het toekennen van de bestemming Water voor de camping haven met bestemming Groen ten behoeve van het geplande eilandje waarbij het water aan één zijde wordt ontsloten. Verder in de planregels vastleggen dat in de bestemming Water ten behoeve van het Waterpark Terkaple niet meer dan 90 ligplaatsen zijn toegestaan; op de plankaart het water binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie indicatief aan te duiden en dit te verwoorden in de planregels en in de planregels aan te geven dat minimaal 20% van het plangebied ten behoeve van het Waterpark Terkaple (water nieuw en water bestaand) dient te worden ingericht als water; in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de groenstructuur binnen een jaar na afronding van de bouwactiviteiten gereed dient te zijn en tevens vast te leggen dat de hoogte van de begroeiing op het eilandje op 2 meter vanaf het waterniveau wordt gemaximeerd en dat het groen hier voor 50% moet bestaan uit groenblijvers die ook in de winterperiode groen zijn alsmede dat op de bestaande uitstulping bij het groeneilandje deels, 50%, groenblijvende afschermende beplanting wordt aangebracht. Tussen de wal ter hoogte van de uitstulping en het groeneilandje bij de inrichting rekening te houden met de plaatsing van enkele paaltjes waarvoor de planregels de ruimte bieden;

j op de plankaart en in de regels vastleggen dat de bebouwing voor de recreatiewoningen en chalets ten behoeve van het Waterpark Terkaple plaatsvindt in twee vlakken binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie, onderverdeeld in een vlak voor maximaal 55 chalets en een vlak met maximaal 20 recreatiebungalows, in de planregels vast te leggen dat geen uitbreiding van deze aantallen chalets en recreatiebungalows plaatsvindt; verder hierbij in woord en beeld aangegeven dat de bouwhoogte van de geplande chalets in het gedeelte van het vlak nabij de Buorrren/Skûtmakkerspôle nummer 6 maximaal 4 meter mag bedragen, de goothoogte van de chalets in de planregels te bepalen op maximaal 3 meter en dat het aan te houden bouwpeil voor de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie 0,40-NAP wordt gemeten vanaf de kruin van de weg Fjildwei/Skûtmakkerspôle en het kaartje Waterpark Terkaple d.d. 16-06-2011 als Bijlage toevoegen aan het plan; in de planregels vast te leggen dat het aantal te bouwen recreatiebungalows aan de Heremafeart, zijde Buorren, maximaal zeven bedraagt en dat voor deze recreatiebungalows een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter (bij een goothoogte van 3 meter) waarbij de nokrichting van deze recreatiebungalows in de planregels wordt geborgd waarbij de smalste kant van de bungalows is georiënteerd op het water met een maximale breedte van 8 meter;

de afstand tot het water van de chalets en recreatiebungalows die qua bouwhoogte worden verlaagd dienen volgens de aan te vullen planregels op minimaal 4 meter afstand van de waterlijn te worden gerealiseerd waarbij een minimale afstand van 4 meter tussen de hoofdgebouwen in acht dient te worden genomen. Artikel 3.3. onder b (bedrijfsmatige exploitatie) zodanig aan te passen dat hier komt te staan: het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat minder dan 60% van de chalets en recreatiebungalows permanent bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Verder in de planregels ten aanzien van het Waterpark Terkaple vastleggen dat verlichting van het water dient uit te blijven en dat uitstralingsarme armaturen dienen te worden toegepast.

k ten aanzien van het perceel Buorren 9 te Terkaple het bouwvlak W1 zodanig aanpassen dat de bestaande aangebouwde bebouwing hierin wordt meegenomen alsmede het trafohuisje nabij Buorren 7 alsnog op de plankaart/in het plan aan te geven;

l de plankaart en planregels ten aanzien van de woningbouwlocatie nabij Roordahiem zodanig verruimen dat geen vier (vrijstaande) maar zes (vrijstaande en twee-onder-eenkap) woningen zijn toegestaan en dit te betrekken bij de eerstvolgende aanpassing van het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011 - 2015;

m de planregels ten aanzien van de bestemming Wonen 1 en 2 verduidelijken in die zin dat de lijst van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten daar deel van uitmaakt (bijlage 1 bestemmingsplan);

n de planregels van de bestemming Recreatie - Jachthaven zodanig te verruimen dat kleinschalig kamperen ondergeschikt aan en in relatie met deze bestemming wordt toegestaan (maximaal 15 eenheden in de vorm van tenten, tentwagens, kampeerauto's en caravans, geen stacaravans, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober).

3 op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in Par. 6. Uitvoering van de Plantoelichting van het bestemmingsplan omdat er een anterieure overeenkomst geldt ten aanzien van het Waterpark Terkaple en verder de Plantoelichting H.6 .3 verduidelijken in die zin dat de nieuwe woningbouw Roordahiem niet door een projectontwikkelaar wordt gerealiseerd maar via de gemeentelijke grondexploitatie tot stand komt;

4 de beeldkwaliteitscriteria van de uitbreidingslocatie nabij Roordahiem vast te stellen en deze deel uit te laten maken van de Welstandsnota Skarsterlân.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 6 juli 2011.

De raad voornoemd,

voorzitter griffier

gemeente
Skarsterlân
Joure

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	:	6 juli 2011
Agendapunt	:	6
Nummer	:	58/2011
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp
Portefeuillehouder	:	J. Benedictus
Behandeld in commissie	:	wonen en werken d.d. 10 mei 2011, agendapunt 5

Voorgesteld wordt

1 Het bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen deels gegrond, deels ongegrond en één zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
2 de beeldkwaliteitscriteria voor het woningbouwplan nabij Roordahiem vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota gemeente Skarsterlân;
3 geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Terkaple/Akmarijp, met bijlagen waaronder beeldkwaliteitscriteria en het ontwerpraadsbesluit, met ingang van 23 december 2010 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzageligging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter vervanging van de nu nog geldende bestemmingsplannen in het gebied, te weten: het bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp van de voormalige gemeente Utingeradeel (1981), het bestemmingsplan Uitbreiding Terkaple (1998) en het bestemmingsplan Terkaple Akmarijp Partiële Herziening Fjildwei 15 (1998). Het ontwerpbestemmingsplan bevat een planologische juridische regeling voor het gehele bebouwde binnengebied van Terkaple en Akmarijp en de net buiten de bebouwde kom gelegen bebouwing die deel uitmaakt van deze dorpen, waaronder ook een deel van de nieuwe uitbreiding van Terkaple (Roordahiem). Ook wordt de voorgenomen herontwikkeling van Camping Maran tot Waterpark Terkaple in dit plan betrokken. Ook het perceel Fjildwei 15, waarvoor destijds een apart bestemmingsplan was vastgesteld, wordt met het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd.

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de overleg en inspraakprocedure ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan, is in het ontwerpbestemmingsplan nieuw beleid verwerkt, onder andere voortvloeiend uit het Streekplan Fryslân 2007 en zijn enkele ontwikkelingen meegenomen in het plan waaronder de herontwikkeling van Camping Maran aan de Skûtmakkerspôle 8 tot Waterpark Terkaple en de beperkte woonuitbreiding met vier woningen in de uitbreidingslocatie Roordahiem Terkaple. Voor de woningontwikkeling nabij Roordahiem zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld; het hierover te nemen besluit zal onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

Tijdens uw vergadering van 25 mei 2011 heeft u geen beslissing genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan omdat ten aanzien van het planonderdeel Waterpark Terkaple naar uw oordeel op enkele onderdelen nader overleg met de omwonenden diende plaats te vinden en via het dorpsbelang het aangepaste plan aan de bewoners moest worden gepresenteerd.
Op 1 juni 2011 heeft het nadere overleg met de direct-omwonenden plaatsgevonden (het verslag treft u bij de ter inzage liggende stukken aan) en op 16 juni jongstleden is het plan voor de herontwikkeling van Camping Maran tijdens een extra vergadering van plaatselijk belang aan de bewoners gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan merken we op dat het nader overleg met de omwonenden en de daaruit voortgekomen planaanpassingen er naar onze mening in geresulteerd hebben dat de gerezen problematiek (goeddeels) is opgelost in die zin dat niet alle omwonenden over de herontwikkeling van Camping Maran als zodanig positief zijn gestemd.
Verderop in dit voorstel komen we hierop terug.
Het nieuwe plan voor het Waterpark Terkaple is bij het bestuur en leden van Plaatselijk Belang Terkaple Akmarijp in algemene zin goed ontvangen. Wel zijn er enkele opmerkingen ontvangen over de regelgeving betreffende de vaarsnelheden en het gebruik van de brug. De hierover ontvangen brief van het bestuur van plaatselijk belang en het antwoord treft u eveneens bij de stukken aan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 28 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De inventarislijst en de zienswijzen liggen voor u ter inzage. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de gegevens van natuurlijke personen in het raadsvoorstel en het -besluit geanonimiseerd weergegeven.

Deze zienswijzen hebben we hierna van advies/commentaar voorzien. De zienswijzen zijn naar onze mening (deels) gegrond en ongegrond; één zienswijze (nummer 27) is wegens niet-verschoonbare termijn overschrijding niet-ontvankelijk te achten.

Zienswijze 1, e-mail d.d. 26-01-2011, ontvangen 26-01-2011, stuknummer 2011.513.

Beknopte inhoud zienswijze:
De rechthebbenden op het perceel Fjildwei 9 te Akmarijp hebben vorig jaar geïnformeerd naar de mogelijkheid om de bestaande ligboxenstal te slopen en hiervoor in de plaats een woning op te richten ten behoeve van eventuele kopers. Op dit moment staat het perceel te koop. Het is echter niet de intentie om de ligboxenstal af te breken. Het betrof alleen een verzoek om informatie in verband met de mogelijke verkoop.
Gevraagd wordt om de bestaande situatie te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Advies burgemeester en wethouders:
De eigenaren van het perceel Fjildwei 9 hebben vorig jaar een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een extra woning op het perceel Fjildwei 9 te Akmarijp onder sloop van de voormalige ligboxenstal (circa 1.000 m^2).

Naar aanleiding daarvan hebben we aanvrager met onze brieven van 12 maart en 30 juni 2010 bericht om de toegezegde principemedewerking, op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling, voor het slopen van de ligboxenstal, het opsplitsen van de kavel in twee kavels en de bouw van een extra woning op het onbebouwde linker gedeelte van het perceel mee te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan voor Terkaple/Akmarijp. De stukken liggen ter inzage.
Gelet op de ingekomen zienswijze stellen we voor om de bestaande, vergunde situatie in het vast te stellen bestemmingsplan opnieuw op te nemen aan de hand van de op 13 december 2007 verleende bouwvergunning voor het verbouwen van de boerderij tot woonboerderij en de op 31 maart 2008 verleende vrijstelling om de voormalige ligboxenstal te gebruiken ten behoeve van kleinschalige jachtbouw, onderhoud, restauratie en winterstalling. De zienswijze leidt in die zin tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij tevens het op de plankaart toegekende bouwvlak voor de nieuwe woning komt te vervallen.
We stellen voor om de zienswijze in zoverre gegrond gegrond te verklaren en het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Zienswijze 2, stuknummer 2011.495, brief d.d. 26-01-2011, ontvangen op 26-01-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
De zienswijze betreft het perceel Fjildwei 43 waaraan de bestemming Bedrijfsdoeleinden is toegekend, inclusief de omliggende percelen welke eigendom van derden zijn. Gevraagd wordt om dit aan te passen.
De afmetingen van het gebouw van het bouwperceel stemt niet overeen met de tekening/ plankaart van 09-12-2010); gevraagd wordt om de bestaande situatie met hoofd- en bijgebouwen te handhaven. Op de tekening worden de bijgebouwen gemist; deze bijgebouwen zijn nog steeds zichtbaar en dienen op de tekening te worden meegenomen.
Aan het perceel aan de oostzijde (naast nummer 38) is de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond (A-C) toegekend; de indiener van de zienswijze wil voor dit perceel aanpassing in de bestemming Wonen aansluitend op de bestaande woning aan de Fjildwei. Verwezen wordt hiervoor naar het schrijven van 18 november 2008.

Advies burgemeester en wethouders:
Het perceel aan de Fjildwei 43, waarop de restanten van de voormalige boerderij staan, heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Agrarische Doeleinden B. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, cultuurgronden, andere bouwwerken en werken. De gebouwen dienen volgens dit bestemmingsplan gebouwd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
Naar aanleiding van de overleg- en inspraakprocedure ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft met betrokkene mondeling en schriftelijk contact plaatsgehad. Naar aanleiding daarvan hebben we schriftelijk meegedeeld dat we bereid waren om aan het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden toe te kennen met daarbij een bouwvlak en de mogelijkheid van de bouw maximaal één bedrijfswoning ten behoeve van bedrijven onder de categorieën 1 en 2 (met een ontheffingsmogelijkheid voor categorie 3.1 bedrijven).
Omdat de bedrijvenbestemming volgens het ontwerpplan tevens omliggende gronden omvat welke als zodanig geen deel uitmaken van het perceel Fjildwei 43, dient de bestemming in omvang te worden teruggebracht tot de bestaande locatie welke aan de indiener van de zienswijze toebehoort. De omvang van het bouwvlak dient hierbij te worden afgestemd op het bouwvlak zoals dat in het huidige bestemmingsplan is aangegeven.

De zienswijze achten wij voor dit onderdeel gegrond.

Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze om op het perceel aan de oostkant een woonbestemming toe te kennen, merken wij op dat wij bij brief van 12 februari 2009, kenmerk 2008.7330, afwijzend hebben beslist op het verzoek van betrokkene om medewerking aan de bouw van een woning op deze locatie.
Argumenten hiervoor waren (en zijn) het tegengaan van versnippering van het gebied, een verdichting dat leidt tot een afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door aantasting van de openheid en doorzichten, een concentratie van nieuwbouw in uitleglocaties verdient in het algemeen de voorkeur en vrees voor precedentwerking.
Het gemeentelijke beleid is hier gericht op een stabilisatie van de woonfunctie in de lintbebouwing en het buitengebied waarbij geen uitbreiding van het aantal (burger)woningen plaatsvindt waardoor van belang zijnde open gebieden teniet worden gedaan.
De bedoelde brief treft u bij de ter inzage liggende stukken ter informatie aan. Wij zijn van mening dat er in deze situatie geen aanleiding bestaat om een uitzondering te maken. Het wel verlenen van medewerking zou ook tot precedentwerking leiden.
Het Streekplan biedt overigens wel ruimte om een nieuwe stedelijke functie toe te staan voor zover de verdichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek en de beoogde woningbouw kwalitatief en kwantitatief kan worden ingepast in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.
Wij zijn van mening dat de landschappelijke karakteristiek door de bouw van de woning hier wordt aangetast waarbij het zicht op het achterliggende waardevolle open landschap in betekenende mate verloren gaat. Bij het verlenen van medewerking aan woningbouwmogelijkheden in een ruimtelijk plan zal ook de vraag moeten worden beantwoord of de behoefte aan het type woning in de huidige markt reëel is (woonvisie). Het plan is in die zin niet nader onderbouwd.

We stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3, stuknummer 2011.536, Argeologysk Wurkferbân van de Fryske Akademy, e-mail, ontvangen 27-01-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
Het Argeologysk Wurkferbân van de Fryske Akademy is van mening dat het archeologisch vooronderzoek onvolledig is geweest en dat er geen aandacht is geweest voor een middeleeuwse vindplaats in het gebied. Volgens de indieners van de zienswijze zou het om nederzettingsresten gaan. Gevraagd wordt om de vindplaats nader te onderzoeken.

Verder wordt gevraagd om tijdens graafwerkzaamheden bij Camping Maran archeologische waarnemingen te kunnen verrichten.

Advies burgemeester en wethouders:
In Terkaple vindt een kleinschalige woninguitbreiding met maximaal zes woningen plaats nabij Roordahiem. De eerste fase van het uitbreidingsplan is gereed. In het ontwerpbestemmingsplan is de uitbreiding betrokken die de tweede fase planologisch mogelijk maakt. In de oorspronkelijke opzet bestond de tweede fase uit de realisatie van veertien woningen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door RAAP Archeologisch Adviesbureau archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat zich een archeologische vindplaats bevindt in een groot gedeelte van dit gebied.

Om het oorspronkelijke aantal woningen te kunnen bouwen zou de vindplaats opgegraven moeten worden. Omdat dat opgraven aanzienlijke kosten met zich mee zou brengen en er daardoor geen sluitende exploitatie mogelijk was, is afgezien van het bouwen van de tweede fase in de aanvankelijke geplande omvang. In overleg met de provinciaal archeoloog is besloten om af te zien van het oorspronkelijke bouwplan op de locatie van de vindplaats. Het intact laten van de vindplaats heeft de voorkeur boven het afgraven ervan aangezien op die manier de context van de archeologische vondsten behouden blijft.

De door het Archeolgysk Wurkferbân bedoelde vindplaats valt buiten het gebied waar bodemingrepen in relatie met de woningbouw worden voorzien (zie hiervoor ook de aanvullende reactie van het Adviesbureau RAAP van 10 maart 2011). De bedoelde vindplaats wordt in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden waarop niet gebouwd wordt.
Een kleinschalige ontwikkeling is buiten de vindplaatsen mogelijk. Bij het verrichten van werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring is begeleiding door de provinciaal archeoloog van belang; in de planregels is dit vastgelegd. Hiermee is aangegeven dat de ontwikkeling niet op archeologische bezwaren behoeft te stuiten en is verder aanvullend onderzoek niet aan de orde.

Naar onze mening bestaan er geen bezwaren tegen om het Argeologysk Wurkferbân van de Fryske Akademy te betrekken bij de uitvoering van de graafwerkzaamheden nabij Roordahiem en de locatie van Camping Maran waar geen archeologisch vervolgonderzoek is aanbevolen. Wij willen hierover nadere afspraken maken met de indieners van de zienswijze (en ook met de initiatiefnemers van het herontwikkelingsplan Camping Maran waarom wordt gevraagd).

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan waar het gaat om de plankaart en/of de planregels, de aanvullende reactie van genoemd Archeologisch Adviesbureau RAAP willen we aan de Bijlagen van het bestemmingsplan toevoegen.

We stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4, stuknummer 2011.610, e-mail/ontvangen op 02-02-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
De indiener van de zienswijze plaatst een opmerking bij het intekenen van bouwwerken voor de adressen Fjildwei 20/22. Verzocht wordt om de garage bij het perceel Fjildwei 22 in te tekenen en dus het oppervlak ook aan te merken als bouwvlak. Het huidige bouwvlak is naar zijn oordeel krap aangegeven waardoor het lastig wordt een uitbreiding te doen in de toekomst. Een uitbreiding van het bouwvlak zou dit vereenvoudigen.

Advies burgemeester en wethouders:
Volgens het huidige bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp van de voormalige gemeente Utingeradeel heeft het perceel aan de Fjildwei de bestemming Eengezinshuizen, twee of meer aaneengebouwd met bijbehorende tuinen met de aanduiding bijgebouwen toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor twee of meer aaneengebouwde eengezinshuizen met de bijbehorende bijgebouwen.

Ten aanzien van bijgebouwen geldt hier een maximale oppervlakte van 50 m^2. Het aansluitende gebied achter het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden waarop niet mag worden gebouwd vanwege het ontbreken van een bouwvlak.
In het ontwerpbestemmingsplan hebben de percelen de bestemming Wonen - 1 toegekend gekregen. Binnen en buiten het bouwvlak bestaat de mogelijkheid om de woning(en) uit te breiden met een aan- of uitbouw, waarbij de planregels - bij afwijking en onder voorwaarden - ruimte bieden om maximaal 200 m^2 bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren ten behoeve van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
Deze planregels, welke in onze gemeente algemeen van toepassing zijn ten behoeve van de woonbestemmingen om volgebouwde erven te voorkomen, bieden naar onze mening hier voldoende mogelijkheden om in de ruimtebehoefte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen te voorzien. In bijzondere situaties zou bij een goede ruimtelijke onderbouwing een aparte planologische procedure kunnen worden overwogen.
Een vergroting van het bouwvlak achten wij in deze situatie niet opportuun; aan het bestaande hoofdgebouw is een voldoende groot bouwvlak toegekend waarin het bestaande aangebouwde bijgebouw al is opgenomen. Het is niet aan de orde om aan vrijstaande bijgebouwen een apart bouwvlak voor wonen toe te kennen, temeer omdat het niet is toegestaan dat in vrijstaande bijgebouwen wordt gebouwd (zie hiervoor artikel 20.5, onder b van de planregels).

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 5 stuknummer 2011.636, brief d.d. 01-02-2011, ontvangen 2011.636.

Beknopte inhoud zienswijze:
De indiener van de zienswijze wil een kleine verruiming van het bouwvlak (volgens 2 opties) gerealiseerd zien voor het perceel aan de Fjildwei 23 om een kapschuur of wagenberging te realiseren evenwijdig aan de boerderij.
Naar achteren bouwen kan volgens hem niet vanwege de aanwezigheid van riet en water.

Advies burgemeester en wethouders:
Zowel in het huidige als het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie Fjildwei 23 een agrarische bestemming waarbij een bouwvlak is aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gegroepeerd. Naar aanleiding van de inspraakprocedure ten behoeve van het vooront-werpbestemmingsplan, hebben de agrarische bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak met bebouwingsregels toegekend gekregen welke aansluit op die van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Naar onze mening ontmoet het vanuit ruimtelijk oogpunt in deze situatie geen bezwaren om het bouwvlak aan de voorzijde van dit perceel beperkt uit te breiden volgens de door de indiener van de zienswijze aangegeven mogelijkheid twee, waarbij de gewenste bebouwing circa 5 meter achter de voorgevel van de boerderij wordt geprojecteerd. Hiermee wordt aangesloten op het aangegeven bouwvlak aan de andere kant van de boerderij terwijl deze aanpassing van het bouwvlak in deze vorm voor het naastgelegen perceel het minst bezwarend behoeft te zijn.
Wij stellen voor om de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Zienswijze 6 stuknummer 2011.727, brief d.d. 01-02-2011, ontvangen op 04-02-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
In de zienswijze wordt gevraagd om de aan het perceel Fjildwei 43 toegekende bedrijvenbestemming terug te brengen tot het erf van het perceel waarop voorheen de opstallen zich hier bevonden en de percelen er om heen weer een agrarische bestemming te geven.

Advies burgemeester en wethouders:
Zoals wij hebben vermeld bij onze reactie ten aanzien van zienswijze nummer 2, dient de bedrijvenbestemming ten behoeve van het perceel aan de Fjildwei 43 te worden beperkt tot het bestaande perceel, waarbij de omliggende gronden alsnog een agrarische bestemming (A-C, zonder bouwvlak) toegekend dienen te krijgen.
De plankaart van het bestemmingsplan dient in verband hiermee te worden gecorrigeerd; we stellen in verband hiermee voor om de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 7 stuknummer 2011.690, brief d.d. 03-02-2011, ontvangen 03-02-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
De zienswijze betreft het perceel aan de Oenemawei 22 waaraan een agrarische bestemming met bouwvlak is toegekend. Gevraagd wordt om de aanvullende mogelijkheid te verkrijgen om de schuur bij de woning te gebruiken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen/ verkoopruimte (zoals een workshopruimte/ontvangstruimte voor lezingen, verkoopdagen (4x per jaar) tot een oppervlakte van niet meer dan 120 m^2 om de kleinschaligheid te waarborgen. De niet-agrarische activiteiten blijven ondergeschikt en de nevenactiviteiten worden inpandig, in de bestaande bebouwing, uitgevoerd.

Advies burgemeester en wethouders:
Op basis van het bestemmingsplan is een aantal nevenfuncties toegestaan bij de agrarische functies. In artikel 3.6 van de planregels is bepaald dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf onder voorwaarden gecombineerd kan worden met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid, zoals verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten, zorgfunctie, appartementen voor recreatieve bewoning in de bestaande gebouwen, kinderopvang, theeschenkerij, boerengolf.
Verwezen wordt voor een uitvoerige beschrijving naar de genoemde bijlage 2 van het bestemmingsplan.
Naar onze mening sluiten de door de indieners van de zienswijze genoemde activiteiten aan op de in het bestemmingsplan bij wijze van tweede tak of deeltijdfunctie beoogde activiteiten. Tegen het opnemen van de gewenste nevenactiviteiten bestaan van onze kant geen bezwaren voor zover deze activiteiten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden en de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 120 m^2 bedraagt. Bijlage 2 van het bestemmingsplan zal in die zin kunnen worden aangevuld/verduidelijkt.

In zoverre achten wij de zienswijze gegrond.

Zienswijze nummer 8, stuknummer 2011.609, e-mail/brief d.d. 01-02-2011, ontvangen op 01-02-2011, Plaatselijk Belang De Twa Doarpen.

Beknopte inhoud zienswijze:
Een aantal passages in de Plantoelichting roept vragen op waar het gaat om het Uitvoeringsprogramma wonen, welke woningen van het laatste uitbreidingsplan nog niet gerealiseerd zouden zijn en wat de juiste rijsnelheid op de Fjildwei zou moeten zijn.

Advies burgemeester en wethouders:
We zullen naar aanleiding van de reactie de betreffende onderdelen van de Plantoelichting actualiseren en verbeteren. In het nieuwe Uitvoeringsprogramma Wonen 2011-2015 van maart 2011 zijn voor Terkaple nog vier woningen vermeld, te realiseren in de periode 2011-2015. De eerste fase van het plan Roordahiem is inmiddels voltooid; het voorliggende bestemmingsplan biedt het kader om aansluitend maximaal zes woningen te bouwen. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast net als het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011-2015. De bouw van het oorspronkelijke aantal van veertien woningen in deze tweede fase van het plan is zoals eerder aangegeven vanwege de archeologische vindplaats niet mogelijk gebleken waardoor het uitbreidingsplan in aantal en omvang moest worden teruggebracht.
De verkeerssnelheden op de Fjildwei zullen we correct in de Plantoelichting noemen (zie hiervoor het ter inzage liggende kaartje).
De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan waar het gaat om de plankaart en de planregels ten aanzien van het plan Roordahiem en is in zoverre gegrond te achten.

Zienswijze nr. 9, stuknummer 2011.471, brief d.d. 23-01-2011, ontvangen op 25-01-2011.

Beknopte inhoud zienswijze:
In artikel 5.2.1.c van het nieuwe bestemmingsplan staat dat de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste 150 m^2 zal bedragen. Het bestemmingplan is naar het oordeel van de indieners van de zienswijze op dit punt in hun nadeel gewijzigd.
Een perceelsgedeelte Oenemawei 2 staat niet correct op de plankaart aangegeven, een botenhok van de overbuurman dient van de ondergrond van de plankaart te worden verwijderd.
Verder staat de toegangsweg naar de kade niet op de kaart ingetekend en is de kade voor een deel niet goed aangegeven.

Advies burgemeester en wethouders:
Aan de percelen Oenemawei 4 en 6 is volgens het ontwerpbestemming de bestemming Bedrijf toegekend met daarbij één bedrijfswoning met een oppervlakte volgens de planregels van ten hoogste 150 m^2, tenzij de bestaande oppervlakte groter is in welk geval de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt.
In het nog geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Bedrijfsdoeleinden waarbij ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd waarbij er geen maximale oppervlakte van de dienstwoning binnen het bouwvlak is bepaald. Gelet daarop hebben wij er in deze situatie geen bezwaren tegen dat de bestaande bedrijfswoning op het perceel Oenemawei 4 binnen de contouren van de bestaande bedrijfswoning met schuur en binnen het bouwvlak mag worden vergroot.

Wij zijn bereid om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Ook zullen we ten aanzien van de begrenzing tussen de percelen Oenemawei 2 en 4 uitgaan van de kadastrale begrenzing en de bestemmingen daarop afstemmen. Het bewuste botenhok komt op de kadastrale ondergrond nog wel voor en zal van de kaart worden verwijderd.
De toegangsweg naar de kade heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond waarbinnen paden zijn toegestaan. Omdat het gebruik van het pad afwijkt van de agrarische bestemming zullen we het pad alsnog op de plankaart als zodanig aangeven. De bedoelde kade valt deels buiten de begrenzing van het plangebied; wij zijn niettemin bereid om de begrenzing daarop aan te passen en de kade volledig aan te duiden.
Gelet op het vorenstaande stellen we voor om de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijzen 10 tot en met 28 volgens ter inzage liggende inventarislijst waaronder Belangenvereniging TWVI Terkaple en Gedeputeerde Staten van Fryslân, diverse stuksnummers en data, betreffende het herontwikkeling Camping Maran tot Waterpark Terkaple.

Beknopte inhoud zienswijzen:
Een deel van de zienswijzen is gebaseerd op modelbrieven met bezwaarpunten. Daarnaast komen in de verschillende zienswijzen veelal in andere bewoordingen en in verschillende situaties ruimer toegelicht ook onderwerpen terug die te herleiden zijn tot de argumenten die we hierna samengevat hebben weergegeven.
De zienswijzen, welke voornamelijk afkomstig zijn van omwonenden, van huurders van staanplaatsen op Camping Maran en van de provinsje Fryslân, treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

• Algemeen; informatie, procedure en communicatie:

Het plan voor het waterpark is slechts op een kleine groep mensen gericht en voorziet in totaal 65 plaatsen. De ontworpen bungalows en chalets zijn voor de huidige gebruikers niet betaalbaar. Met de ontwikkeling van het waterpark wordt het watersportgebied niet toegankelijk voor iedereen; de huidige haven verdwijnt en er zijn alleen plaatsen voor eigenaren van bungalows en chalets. Het is niet wenselijk dat alle kampeerterreinen worden omgevormd tot recreatieparken omdat dan elders nieuwe campings ontwikkeld worden om aan de vraag te voldoen met extra ruimtebeslag tot gevolg.
Kampeerterreinen en haven verdwijnen en er worden veel recreatie- en villaparken in omliggende dorpen ontwikkeld. Over het plan zal verder gediscussieerd moeten worden, het is de vraag of seizoenplaatsen uitsluitend bezet zijn in het hoogseizoen, hele groepen recreanten en langverblijvers kunnen niet meer terecht. Er zijn nog 60 plaatsen waarvan 40 bezet. Door de handelwijze van de ontwikkelaar is een aantal mensen vetrokken. Op de vrije kampeerplaatsen is het druk. Het waterpark zorgt niet voor een toegankelijkheid voor een bredere doelgroep. Niet duidelijk is wat verstaan wordt onder middensegment, aldus de Belangenvereniging TWVI Terkaple.
Het plan moet nader onderbouwd worden in relatie tot het totale aanbod aan standplaatsen in de gemeente. Bij de omzetting van standplaatsen in recreatiewoningen moet 60% van het bestaande aantal standplaatsen beschikbaar blijven. Een nadere motivering is gewenst bij overschrijding van dit percentage, aldus de provinsje.

Voor de terinzagelegging van het plan heeft geen afzonderlijke informatieprocedure plaatsgehad. Bij brief van 8 september 2008 heeft de gemeente aan de heer G. Klösters nog laten weten dat voor de plannen van Camping Maran een afzonderlijke procedure zou moeten worden gevolgd.

De overheid loopt achter de projectontwikkelaars aan; de burgers tellen in ontwikkelingen bij recreatieterreinen waar op een betaalbare wijze gerecreëerd mag worden, niet mee. De afgelopen anderhalf jaar zijn wel verschillende reacties gegeven maar die zijn in het bestemmingsplan niet meegenomen.

Tussen de gemeente en Waterpark Terkaple BV is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten en het ruimtelijk adviesbureau dat de gemeente in de planvorming bijstaat is tevens werkzaam voor Waterpark Terkaple. Dit wekt een ongewenste schijn van belangenverstrengeling. Verder wordt gevraagd om een Bibob-onderzoek te laten uitvoeren naar de ontwikkelaars; bij de ontwikkelaars gaat het niet om mensen en de maatschappij maar om geld dat ze willen verdienen of kwijt moeten.

• Bebouwing/haven/water/eiland:

In de huidige situatie heeft het gebied een introvert karakter. Na de planwijziging ontstaat een omvangrijk waterpark dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan wordt betrokken in plaats dat een aparte bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Recreatiebungalows met een hoogte van 7 meter en chalets van 5 meter hoog zijn dermate grootschalig dat ze niet passen binnen de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.
De recreatie moet hier kleinschalig blijven zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog sprake van 55 stacaravans, 59 toerplaatsen, zeven bungalows en water. Dit past beter binnen de richtlijnen van de VNG gelet op het feit dat het park is gelegen binnen 50 meter van de bestaande bewoning.

Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels en plankaart zal de situatie ingrijpend veranderen. Er is geen sprake van een bestemde haven/water in het plan; deze is bestemd als Recreatie-Verblijfsrecreatie hetgeen tot gevolg kan hebben dat er recreatiebungalows worden gebouwd die direct grenzen aan de Lange Sloot. Het ontwerpbestemmingsplan geeft daardoor veel ruimte aan de ontwikkelaar.
Gevraagd wordt om de huidige situatie minimaal te handhaven waarbij de recreatiewoningen en chalets niet dichterbij aan de achterkant van de percelen aan de Buorren komen.

Als het plan doorgang vindt, wordt vanaf de Buorren uitgekeken op een permanente rij recreatiewoningen van 7 meter hoog. In de wintermaanden is nog sprake van een relatief wijds uitzicht. Aantasting van het woongenot en van de ruimtelijke kwaliteit zal het gevolg zijn, hetgeen zal leiden tot de indiening van planschadeclaims.
Het huidige terrein ligt vrij laag; gevraagd wordt om de huidige situatie te handhaven en geen verhoging van de ondergrond/bouwpeil toe te staan.
Gevraagd wordt om de aan de rand geplande recreatiewoningen om te ruilen voor chalets vanwege het directe zicht vanuit de op korte afstand gelegen woningen aan de Buorren.

De bestaande haven op Camping Maran nabij de Buorren kan volgens het ontwerpbestemmingsplan recreatief worden bebouwd; de haven moet water blijven en daarop mag niet worden gebouwd. Het geplande eiland biedt onvoldoende privacy naar de woningen aan de Buorren.
De haven moet verder een dichte structuur behouden waardoor de vaart volledig wordt afgeschermd van het recreatiegebied en waarbij wordt voorkomen dat aanvaringen ontstaan met aan de wal afgemeerde boten en ongelukken gebeuren met in het water spelende kinderen.

Het eiland moet volgens enkele indieners van de zienswijzen aan één kant verbonden worden met de vaste wal door middel van een rij paaltjes met een tussenafstand van een meter en er moeten nadere eisen worden gesteld aan de beplanting van dit eilandje.

Bij realisering ontstaat waardevermindering van de aanliggende woningen.

• Ecologie/archeologie:

De vrijstaande woning met erf welke midden in het plangebied ligt, is buiten het ecologisch onderzoek gelaten. In Terkaple zijn veel vleermuizen en er zitten regelmatig aalscholvers op het terrein en er worden egels, salamanders, ransuilen en verschillende soorten muizen gesignaleerd.
Gevraagd wordt of het onderzoek in de juiste periode heeft plaatsgevonden.
Tenslotte wordt gevraagd of er ruimte is om tijdens graafwerkzaamheden archeologische waarnemingen door derden te doen.

Advies burgemeester en wethouders:

• Algemeen/informatie, procedure en communicatie:

Zoals bekend, is dit jaar een inventarisatie naar in onze gemeente beschikbare recreatieobjecten/ruimten uitgevoerd. Wij willen voor uitvoerige informatie verwijzen naar de "Inventarisatie recreatieobjecten" dat op 7 februari 2011 als consultatiestuk aan de commissie bestuur en financiën is aangeboden en dat als Bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan wordt toegevoegd. Conclusie van dit onderzoek is onder andere dat er in het voor- en naseizoen in principe weinig plaats is voor de lowbudgetmarkt. De beschikbare locaties zijn zeer weersafhankelijk. Voor de lowbudgetmarkt is vooral plaats in de zomer, terwijl dat ook tevens het duurste moment van het jaar is. De plaatsen zijn met name beschikbaar op campings en in (passanten)havens. Om er voor te zorgen dat onze gemeente (en de provincie) gedurende langere tijd voor diverse groepen beschikbaar is, hebben we belang bij verhuurbare objecten.

Ten aanzien van het Waterpark Terkaple zal sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie door in de planregels van het bestemmingsplan vast te leggen dat op een belangrijk deel van de verblijfseenheden een verhuurplicht ligt. Hierbij is sprake van een marktconforme huurprijs.
Buiten het zomerseizoen is onze gemeente vooral bereikbaar is voor eigenaren van tweede woningen en overige recreatieobjecten. Van deze vaste recreanten is bekend dat zij uiteindelijk minder uitgeven dan toeristen/passanten.

Verder is onderzoek gedaan naar de bezetting van de kampeerplaatsen en bungalows op Camping Maran. Ook deze informatie ligt ter inzage, waaruit is gebleken is dat de bezettingsgraad relatief laag is in vergelijking met de bezettingsgraad op toeristische standplaatsen elders in Friesland (3,55% versus circa 14%).

Het merendeel van de bestaande recreatieobjecten (in dit geval overwegend stacaravans) zijn niet voor verhuur beschikbaar, zoals ook op Camping Maran.
De recreatieobjecten zijn in eigendom bij particulieren, gevolg hiervan is dat het object in feite alleen door steeds dezelfde mensen worden gebruikt en dus helemaal niet bereikbaar voor iedereen zijn.

Wij gaan er van uit dat in het lagere segment in algemene zin een eigen object minder bereikbaar is en belang bestaat bij eenheden welke verhuurbaar/periodiek beschikbaar zijn en in het geval van Camping Maran derhalve alleen op het kampeerterrein terecht kan. De vraag is dan ook wat onder betaalbare recreatie moet worden verstaan.

Van campings/kampeerterreinen is verder bekend dat de bezetting jaarlijks daalt en hierdoor voor ondernemers steeds minder rendabel wordt. Op dit moment zijn grofweg twee soorten campings nog in trek: het kamperen zonder voorzieningen (bij de boer of in het bos) en het luxere en dus duurdere kamperen (zoals op een Eurotop-camping). De huidige camping is niet één van deze soorten en zal hiertoe ook niet gaan behoren. Indien wordt vastgehouden aan het behoud van dit soort kampeerplaatsen, zal dat uiteindelijk leiden tot sterk verloederde recreatieterreinen. In de situatie van Camping Maran hebben we al te maken met een sterk verouderd en niet fraai terrein.
Wij gaan er vanuit dat er in de nabije toekomst een relatief flink aantal staanplaatsen elders in de gemeente bijkomen waarvoor plannen in de maak zijn.

In de zienswijze van de provinsje wordt een norm van 60% genoemd dat bij een omzetting beschikbaar zou moeten blijven en waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Dit getal is nog afkomstig uit de ontwerp Verordening Ruimte Fryslân, welke door Provinciale Staten op 15 juni jongstleden op dit onderdeel gewijzigd is vastgesteld. De bewuste bepaling komt in de vastgestelde verordening niet meer voor.
Het verschil tussen een stacaravan en een chalet is een 'grijs gebied'. Het beeld van een stacaravan is algemeen bekend en ruimtelijk gezien minder gewenst.
Voor zover de stacaravan wordt voorzien van een puntdak en een veranda wordt vervolgens gesproken over een chalet (volgens (camping)eigenaren).
Ook zou een stacaravan in principe verplaatsbaar moeten zijn, maar wij nemen aan dat een groot deel van de eigenaren van een stacaravan een probleem zouden hebben wanneer de stacaravan verplaatst moet worden.

Wij hebben de provinsje kenbaar gemaakt dat onze motivering om mee te werken aan het Waterpark Terkaple met name is gelegen in het beter bereikbaar maken van Skarsterlân (verhuurbare eenheden en seizoensverlenging), een vergroting van de werkgelegenheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan speelt maximaal in op de marktvraag naar meer luxe en comfort en het bereikbaar maken van de recreatie voor een zo breed mogelijke doelgroep die tevens bijdraagt aan een gezonde bedrijfsexploitatie. Het vrij gebruik wordt huurplicht (60% van de chalets en recreatiewoningen moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd).
We gaan voor kwaliteit: qua park, qua beeldkwaliteit, qua stedenbouwkundige en functionele relatie met het dorp. Het plan sluit daarmee goed aan op het recreatiebeleid van provincie en gemeente.

Van de zijde van de provinsje is inmiddels te kennen gegeven dat met de hiervoor weergegeven aanvullende motivering voortvloeiende uit de bedoelde Inventarisatie recreatieobjecten en Bezetting kampeerplaatsen, welke informatie in de Plantoelichting dient te worden verwerkt, in principe kan worden ingestemd.

Bedoelde stukken willen we aan de Bijlagen van het plan toevoegen.

Het voorliggende plan bevat zoals bekend een actuele juridisch-planogische regeling voor Terkaple/Akmarijp ter vervanging van de nu nog geldende, verouderde bestemmingsplannen, waarbij tevens de vervolg van de woninguitbreiding nabij Roordahiem, is betrokken.
Ingevolge het huidige bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp van de voormalige gemeente Utingeradeel geeft aan de gronden waarop Camping Maran is gevestigd de bestemming Kampeerterrein met bijbehorende gebouwen, waarin het aantal recreatiemiddelen niet is beperkt. Deze gronden zijn bestemd voor staanplaats voor caravans en tenten en voor ligplaatsen met boten, met de bijbehorende beheersgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.
In het voorontwerpbestemmingsplan had de locatie nog de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden toegekend gekregen, waarbij onder meer op basis van de bestaande situatie en de kampeerexploitatievergunning was bepaald dat er ten hoogste 55 vaste standplaatsen, 59 toerplaatsen en zeven recreatiebungalows waren toegestaan.

Naar aanleiding van de behandeling van de overleg- en inspraakreacties hebben we de eigenaar van Camping Maran in 2008 meegedeeld dat ten behoeve van een principeplan voor een meer grootschalige uitbreiding van Camping Maran naar een Landal Greenachtig project (waaronder het graven van een kanaal aansluitend op de Heeremasloot met daaraan recreatieve woningen) een aparte planologische procedure zou moeten gevolgd zodra die plannen verder uitgewerkt en beter onderbouwd waren. Deze plannen zijn toen niet verder geconcretiseerd en hebben geen vervolg gekregen.

Nadien zijn wij benaderd door vertegenwoordigers van Waterpark Terkaple BV namens de eigenaar van Camping Maran in verband met plannen voor een toekomstige herontwikkeling van Camping Maran op de bestaande locatie in een Waterpark Terkaple met circa 15 recreatiewoningen en circa 50 chalets.

Wij hebben ons in principe bereid verklaard om aan het herontwikkelingsplan mee te werken en dit te betrekken bij de actualisatie van het bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp.
Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie - bestemmingsplan dat in beginsel de bestaande situatie voor de beide dorpen vastlegt en waarbij tevens enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.
Wij hebben het plan voor de ontwikkeling van het Waterpark Terkaple beschouwd als een renovatieplan voor een herontwikkeling van Camping Maran te Terkaple binnen het bestaande plangebied van deze locatie.
Wij hebben hierbij de bestaande situatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan betrokken en we hebben daarbij afgewogen dat bij vergelijking van het vigerende planologische regime en de bestaande rechten, er geen sprake is van een onevenredige grootschalige ontwikkeling welke de plangrenzen en aard en schaal van het plangebied op zich zelf te buiten gaan.

Wettelijk zijn er geen beperkingen om een dergelijk plan voor deze herontwikkeling/renovatie met deze aard en omvang te betrekken bij het te actualiseren bestemmingsplan.

Wij zijn ons er hierbij van bewust dat het nieuwe plan voor de bestaande gebruikers en omwonenden belangrijke gevolgen heeft. Met de gebruikers van de staanplaatsen en dorpsbelang zijn de plannen eerder besproken.

Tussen initiatiefnemers, de gebruikers van de standplaatsen/stacaravans en gemeente hebben de afgelopen periode geregeld mondeling en schriftelijk contacten plaatsgehad over het plan en de naar aanleiding daarvan ontvangen reacties van met name de TWVI zijn steeds uitvoerig beantwoord. Desgewenst verwijzen wij naar de gevoerde correspondentie.

Omdat het plan voor de herontwikkeling vervolgens nogal wat stof heeft doen oplaaien hebben wij er voor gekozen om een afzonderlijk overleg- en inlooptraject in te lassen dat op 18 maart 2011 heeft plaatsgevonden.

Hierbij is door initiatiefnemers informatie gegeven over de planontwikkeling en is er tegemoet gekomen aan de behoefte aan verdere informatie waarbij door initiatiefnemers is aangegeven op welke wijze ten aanzien van het plan aanpassingen mogelijk zijn naar aanleiding van de geuite opmerkingen en bezwaren.

Op 25 maart 2011 heeft nog een afzonderlijk gesprek plaatsgevonden met omwonenden, initiatiefnemers en gemeente over de voorgestelde, mogelijke aanpassingen van het plan. Het besprekingsverslag treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.
Verderop in dit voorstel komen wij hierop terug.

Namens Camping Maran zijn de overeenkomsten door initiatiefnemers met betrekking tot de staanplaatsen opgezegd per 1 december 2011. Dit is een privaatrechtelijke betrekking tussen betrokkenen en Waterpark Ter Kaple BV, optredend als gevolmachtigde van de eigenaar van Camping Maran. De gemeente staat hier als zodanig buiten. Het ligt niet op onze weg om hier inhoudelijk een oordeel over te vellen.

Wij hebben verder overwogen dat de plaatsing van (sta)caravans binnen de bestemming Kampeerterrein volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan en dat de beoogde herontwikkeling waar het gaat om de chalets zoveel mogelijk hierbij aansluit.

Tussen de initiatiefnemers van het Waterpark Terkaple en onze gemeente bestaat een anterieure overeenkomst waarin onder meer is vastgelegd dat de kosten verbonden aan de totstandkoming van het bestemmingsplan op dit onderdeel van de actualisatie van het bestemmingsplan voor rekening van initiatiefnemers komen. Afspraken over de planontwikkeling en uitvoering van de landschappelijke inpassing zijn in de overeenkomst vastgelegd.

In relatie met de Wet ruimtelijke ordening waar het gaat de bepalingen rond de Grondexploitatie (afdeling 6.4), waarbij het kostenverhaal moet worden verzekerd, is dit een juiste gang van zaken. Van een belangenverstrengeling met het stedenbouwkundig bureau dat het plan heeft ontworpen, is geen sprake.

De Wet Bibob maakt het bestuursorganen mogelijk ongewilde facilitering door de overheid van criminele organisaties tegen te gaan. Het gebruik van het instrumentarium moet noodzakelijk zijn en in verhouding staan tot het doel wat er mee bereikt wordt. Onze gemeente heeft in 2004 beleid vastgesteld over de wijze van toepassing van de Wet Bibob en bepaald in welke situaties wordt overgegaan tot het aanvragen van een Bibob-advies (DHW-vergunning, exploitatievergunning seksinrichtingen inclusief escortvergunningen en vergunningen voor exploiteren van een speelhal).

Bij bestemmingsplanprocedures wordt geen standaard onderzoek verricht naar eventuele justitiële antecedenten van een initiatiefnemer waarbij de Wet Bibob repressief wordt toegepast. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op dit onderdeel bestaan er naar ons oordeel ook geen aanknopingspunten om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van criminele antecedenten of van onduidelijke financiële constructies.

Wij zijn van mening dat de zienswijzen op deze onderdelen geen aanleiding zijn om de planregels en/of plankaart aan te passen; in die zin achten we deze zienswijzen ongegrond.

Ambtshalve zullen we in de Plantoelichting de onderbouwing toevoegen in relatie tot het totale aanbod aan staanplaatsen in onze gemeente en de genoemde Bijlagen Inventarisatie recreatieobjecten en Bezetting kampeerplaatsen en bungalows Camping Maran aan het plan toevoegen.

Ten aanzien van het aspect communicatie merken wij aanvullend op dat op 1 juni met bewoners en op 16 juni met het plaatselijk belang (bestuur, leden + omwonenden) nieuwe overlegmomenten hebben plaatsgevonden. Verderop komen we hier op terug.

- Bebouwing/haven/water/eiland:

Wanneer de mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van Camping Maran worden vergeleken met het geldende bestemmingsplan Terkaple-Akmarijp (1980) dan ontstaat volledigheidshalve het volgende beeld.

Voor de te herontwikkelen locatie geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan voor zover hier relevant de bestemming Kampeerterrein met bijbehorende gebouwen (inclusief Maran jachtverhuur). Binnen de aangegeven bouwvlakken is de oprichting van gebouwen mogelijk met een maximale goothoogte van 4.50 meter en een maximale hoogte van 9 meter en er mogen twee dienstwoningen worden gebouwd. Buiten de aangegeven bouwvlakken zijn bouwwerken, geen gebouwen, mogelijk met een maximale hoogte van 3 meter en 12,6 % van de gronden mag worden ingericht voor ligplaats voor boten. Buiten de bouwvlakken zijn voorts caravans en tenten aanwezig. De maximale hoogte en de aantallen daarvan zijn in het geldende plan niet aangegeven.

Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, kunnen binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie gebouwen voor hetzelfde gebied binnen de aangewezen bouwvlakken ten behoeve van een receptiekantoor, ondergeschikte horecavoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen, recreatieappartementen, twee dienstwoningen en gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en beheer en onderhoud worden gebouwd met een maximale goothoogte van 2,5 respectievelijk 4,50 meter en een bouwhoogte van 10 respectievelijk 9,00 meter.
Op de overige gronden zijn volgens het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, maximaal 16 recreatiebungalows met een goothoogte van 3,00 meter en een bouwhoogte van 7,00 meter toegestaan; voor het bouwen van chalets zijn ten hoogste 50 vaste standplaatsen toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5,00 meter.

De begrenzingen van de hiervoor genoemde vigerende bestemming Kampeerterrein en de ontwerpbestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden komen met elkaar overeen.

Wij hebben de in het ontwerpplan opgenomen bouwregels zoals deze ter inzage hebben gelegen die onder andere de aantallen recreatieobjecten, de grootte en de goot- en bouwhoogte vastleggen op zich zelf ruimtelijk niet onaanvaardbaar gevonden. In de planregels (en in de toelichting) is vastgelegd dat tenminste 60% van de chalets en/of recreatiewoningen bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Hiermee is vastgelegd dat een minimaal voldoende aantal van de bouwwerken ook daadwerkelijk voor de commerciële verhuur beschikbaar wordt gehouden.

Naar aanleiding van de inloopmarkt van 18 maart en de bespreking met de bewoners op 24 maart jongstleden hebben initiatiefnemers ons nadere voorstellen met bijbehorende tekening gedaan omtrent de aanpassingen van het plan voor het waterpark, waarbij ze op alle ingediende zienswijzen hebben aangegeven op welke manier daar nu rekening mee kan worden gehouden.

Het gaat dan om de volgende aanpassingen die zijn aangegeven op de tekening die u bij de ter inzage liggende stukken aantreft:

- De bebouwing voor de recreatiewoningen en chalets vindt in het aangepaste plan plaats in twee vlakken, onderverdeeld in een vlak voor maximaal 55 chalets en een vlak met maximaal 20 recreatiewoningen/-bungalows.

Deze clustering heeft tot gevolg dat er op het te ontstane "eiland" 20 recreatiebungalows worden gerealiseerd. Dit is volgens de initiatiefnemers noodzakelijk om ten dele het financiële verlies binnen de exploitatie door de verplaatsing van de zes recreatiebungalows naar deze plek te compenseren. De overige financiële compensatie wordt gevonden in de plaatsing van vijf extra chalets. Op deze manier zijn initiatiefnemers in staat om ondanks alle aanpassingen een haalbare en reële exploitatie onder het plan te leggen.

De minimale afstand van de geplande recreatiebungalows tot de woningen aan de Buorren is circa 40 meter en wordt niet minder ten opzichte van de huidige situatie gelet ook op de recreatiewoning in dit vlak die er staat. Het vlak voor de recreatiewoningen behoeft op die plek niet substantieel te worden opgehoogd (de grond ligt daar hoger dan elders op de camping) waardoor een en ander slechts beperkt behoeft te worden verhoogd om te voldoen aan de bouwvoorschriften en eisen van het waterschap.
Wel wordt het wenselijk geacht dat het gehele terrein in dit vlak wordt ingevuld met recreatiebungalows en er geen mix plaatsvindt met chalets; dit volgens initiatiefnemers met het oog op de minder te realiseren opbrengsten door deze aanpassing.
Het vlak dat dan wordt gereserveerd voor de chalets behoeft eveneens niet substantieel te worden opgehoogd waardoor de bewoners van de Buorren zoveel mogelijk tegemoet worden gekomen.

Op het gedeelte van het vlak voor de chalets direct grenzend aan de Buorren tot aan het perceel Skûtmakkerspôle 6 zijn chalets voorzien tot een maximale nokhoogte van 4,00 m^1, gemeten vanaf de kruin van de weg, dit is circa 0,40 m^1-NAP, waardoor de chalets hier maximaal 3.60+NAP hoog zullen zijn.

De overige chalets hebben een maximale nokhoogte van 5,00 m^1, gemeten vanaf de kruin van de weg (= circa 0,40 m^1-NAP).

De 20 vrijstaande recreatiewoningen op het vlak van het zogenaamde "eiland" hebben *volgens het aanvankelijk aangepaste plan nog* een maximale nokhoogte van 7,00 m[1], gemeten van de kruin van de weg (= ca. 0,40 m[1]-NAP). De recreatiewoningen hebben een lage gootlijn (maximaal 3,00 m[1]) en krijgen twee woonlagen (beneden wonen en boven slapen).

- In het *aanvankelijk* aangepaste plan wordt het voorstel gedaan om de camping haven nabij de Buorren te bestemmen als Water en er een groen eilandje maken en dit aan één zijde te ontsluiten waarbij de andere kant dicht wordt gelaten.
  In het gehele plangebied zal minimaal 20% worden ingericht als water, hetgeen neerkomt op circa 7.900 m^2 water.
  Ter vergelijk: momenteel is dat circa 4.350 m^2 (= circa 11%). Hiermee is geborgd dat er daadwerkelijk een waterpark komt met veel water en is er enige flexibiliteit waar dat water binnen het park precies komt te liggen, dit mede vanwege de eisen vanuit het waterschap.

- Het aan te houden bouwpeil is - 0,40 m dit is ter hoogte van de kruin van de weg Fjildwei/Skûtmakkerspôle.

Op 1 juni 2011 heeft met de omwonenden nader overleg plaatsgevonden aan de hand van enkele discussiepunten met brief welke wij via de mail voor het gesprek hebben ontvangen. De stukken/ het besprekingsverslag treft u bij de ter inzage liggende stukken aan. Gesteld kan worden dat het gesprek het karakter had van overeenstemmend overleg waarbij de volgende punten zijn afgesproken:

- *In de planregels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het aantal recreatiebungalows (maximaal 20) en chalets (maximaal 55) niet meer wordt vergroot.*
- *In de planregels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het aantal te bouwen recreatiebungalows direct aan de Heremafeart maximaal zeven bedraagt en dat voor deze zeven recreatiebungalows een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter (bij een maximale goothoogte van 3 meter) waarbij de nokrichting in het bestemmingsplan wordt vastgelegd zodat je hier tegen het smalste gedeelte van de recreatiebungalows aankijkt. De afstand tot het water die de chalets en recreatiebungalows langs de Heremafeart, waar aanpassing van de maximale bouwhoogten plaatsvindt, bedraagt minimaal 4 meter. De onderlinge tussenruimte tussen de hoofdgebouwen zal volgens de aan te passen planregels tenminste 4 meter bedragen; de maximale voorgevelbreedte van de hoofdgebouwen zal 8 meter zijn. De maximale goothoogte van de chalets wordt in de planregels vastgelegd op 3 meter.*
- *Ten aanzien van het groeneilandje wordt op de plankaart de bestemming Groen aangegeven waarbij in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de groenstructuur binnen een jaar na afronding van de bouwactiviteiten gereed moet zijn. In de planregels wordt tevens vastgelegd dat de hoogte van de begroeiing op het eilandje op 2 meter vanaf het waterniveau wordt gemaximeerd en dat het groen hier voor 50% moet bestaan uit groenblijvers die ook groen zijn in de winterperiode. De bestaande uitstulping nabij het groeneilandje blijft bestaan (op plankaart bestemd tot R-VR/Recreatie/Verblijfsrecreatie) waarbij wordt vastgelegd dat daar deels 50% groenblijvende afschermende beplanting wordt aangebracht. Tussen de wal ter hoogte van de uitstulping en het groeneilandje zal bij de inrichting rekening worden gehouden met de plaatsing van enkele paaltjes in verband met de veiligheid en het eilandje mag niet toegankelijk zijn vanaf het vaste land.*

Wij zijn van mening dat het aangepaste plan voor het waterpark vanuit ruimtelijk en recreatief oogpunt aanvaardbaar is.
De privacy van de bewoners van de woningen van de omliggende percelen wordt door het aangepaste plan afdoende gewaarborgd waarbij hun belangen door het plan niet onevenredig worden geschaad.

We zijn ons er van bewust dat het zicht voor de direct-omwonenden in meer of mindere mate verandert. Desgewenst kan hiervoor te zijner tijd een afzonderlijk verzoek om planschade worden ingediend.
Door de aanleg van een groen eilandje nabij de te plaatsen chalets met de voorgestelde aan te passen bouwhoogte van de recreatiebungalows direct langs de Heremafeart tegenover de Buorren, zal het zicht over en weer worden beperkt, hetgeen de privacy voor de bewoners in deze situatie ten goede komt.

De afstand van de woningen aan de Buorren tot het eiland waar de recreatiewoningen zijn gepland aan de Heremafeart verandert niet. Door de bouw van de recreatiewoningen op deze locatie, welke in de bestaande situatie grotendeels in gebruik is als passantenplaats alsmede ten behoeve van een bestaande recreatiewoning, zal wel enige verandering in het zicht op een afstand van minimum circa 40 meter ontstaan.
De situering van de recreatiewoningen op de locatie langs de Heremafeart is zodanig gekozen dat er een visuele relatie met het dorp en het grote vaarwater ontstaat en een ruimtelijk - stedenbouwkundige aansluiting wordt gevonden bij het dorp.
Met de direct omwonenden is hier overeenstemming bereikt over een maximale bouwhoogte van 6 meter voor de hier te bouwen zeven recreatiebungalows (bij een maximale bouwhoogte van 3 meter).

Gelet op het vorenstaande stellen we hier de volgende wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan voor:

- Het toekennen van de bestemming Water voor de camping haven met bestemming Groen ten behoeve van het eilandje dat aan één zijde moet worden ontsloten. Om de kleinschaligheid te waarborgen stellen we tevens voor om in de planregels vast te leggen dat er in het plan/de bestemming Water niet meer dan 90 ligplaatsen zijn toegestaan; ten aanzien van de planregels stellen we voor om een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de groenstructuur binnen één jaar na afronding van de bouwactiviteiten dient te zijn gerealiseerd. Waarbij vastgelegd wordt dat de begroeiingshoogte van het groen op het eilandje op 2 meter vanaf het waterniveau wordt gemaximeerd en het groen voor 50% moet bestaan uit groenblijvers die ook in de winter groen blijven. Verder wordt vastgelegd dat tussen de wal en het eilandje enkele paaltjes worden aangebracht. Op de uitstulping nabij het eilandje wordt deels, 50%, groenblijvend groen aangebracht.

- Op de plankaart en in de regels aan te duiden en te verwoorden dat de bebouwing voor de recreatiewoningen en de chalets plaatsvindt in twee vlakken binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie, onderverdeeld in een vlak voor maximaal 55 chalets en een vlak met maximaal 20 recreatiebungalows en dat geen uitbreiding van deze aantallen plaatsvindt; verder in woord en beeld aangeven dat de bouwhoogte van de geplande chalets in het gedeelte van het vlak nabij de Buorren/Skûtmakkerspôle nummer 6 maximaal 4 meter mag bedragen (bij een goothoogte van 3 meter) en dat de bouwhoogte van de zeven recreatiebungalows aan de Heremafeart niet meer dan 6 meter bedraagt (bij een goothoogte van maximaal 3 meter); verder in de planregels vast te leggen dat er maximaal zeven recreatiebungalows aan deze zijde van de Heremafeart mogen worden gebouwd waarbij de nokrichting van de recreatiebungalows aan de Heremavaart zodanig wordt geborgd dat de smalste kant van deze recreatiebungalows zijn georiënteerd op het water. In de planregels verder vast te leggen dat de onderlinge tussenruimte tussen de hoofdgebouwen minimaal 4 meter bedraagt en dat de maximale voorgevelbreedte van de recreatiebungalows 8 meter zal zijn.

Voor de chalets en recreatiebungalows die qua bouwhoogte zijn verlaagd geldt volgens de aan te vullen planregels tevens dat deze minimaal op 4 meter afstand van de waterlijn moeten worden gerealiseerd. Ten aanzien van de chalets wordt in de planregels aangevuld dat de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

- In de planregels vast te leggen dat het aan te houden bouwpeil voor de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie 0,40 - NAP is, gemeten vanaf de kruin van de weg Fjildwei/ Skûtmakkerspôle en het kaartje Waterpark Terkaple d.d. 16-06-2011 als Bijlage toevoegen aan het plan.

- Op de plankaart het water binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie indicatief aan te duiden, dit te verwoorden in de planregels en daarbij aan te geven dat minimaal 20% van het totale plangebied ten behoeve van het Waterpark Terkaple (water nieuw en water bestaand) dient te worden ingericht als water.

- Artikel 3.3., onder b (bedrijfsmatige exploitatie) zodanig aan te passen dat hier komt te staan: het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat minder dan 60% van de chalets en recreatiewoningen permanent bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

De hiervoor bedoelde onderdelen van de zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan en in zoverre achten we deze onderdelen derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

Ten aanzien van de veronderstelde waardevermindering merken we op dat hiervoor een afzonderlijke procedure van toepassing is. Planschade is geen toetsingskader of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is. We hebben met initiatiefnemers een planschaderisico-overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is, wat belangrijk is voor het bestemmingsplan.
Waar het gaat om een vrees voor een mogelijke verhoging van de ondergrond, merken we nog op dat in de planregels ten aanzien van het bouwen wordt bepaald wat onder het peil dient te worden verstaan en dat daarmee geen verruimde bouwhoogten kunnen ontstaan.
De zienswijzen geven op deze onderdelen geen aanleiding tot aanpassing van het plan; wij achten deze onderdelen ongegrond.

- Ecologie/archeologie:

Voor de herontwikkeling van Camping Maran is in het kader van het bestemmingsplan en aan de hand van het ecologisch onderzoek van Altenburg & Wymenga uitvoerig aandacht geschonken aan het aspect ecologie. De gedane aanbevelingen staan de realisering van het plan niet in de weg. Wel willen we in de planregels vastleggen dat vanwege de mogelijke aanwezigheid van de meervleermuis verlichting van het water dient uit te blijven en dat in het gebied uitstralingsarme armatuur dient te worden toegepast. In het plan is verder een verantwoording gegeven hoe wordt omgegaan met het aspect archeologie aan de hand van het verrichte archeologisch onderzoek. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig gebleken. Voor zover tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze te worden gemeld bij gemeente en provincie.

De ingediende zienswijzen op deze onderdelen, die door de indieners niet nader zijn onderbouwd aan de hand van onafhankelijk tegenonderzoek geven geen aanleiding tot aanpassingen van het plan en zijn naar onze mening ongegrond.

Ten aanzien van zienswijze nummer 17 (stuknummer 2011.646) betreffende de locatie aan de Buorren 9 merken wij aanvullend het volgende op. Op basis van het huidige bestemmingsplan Terkaple/Akmarijp heeft de locatie de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1, welke gronden bestemd zijn voor een botenbedrijf met dienstwoning. Betrokkene heeft ons gevraagd om de bestemming van het pand te veranderen in een woonbestemming waaraan we medewerking hebben toegezegd. Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming toegekend gekregen waarbij aan de voormalige dienstwoning een bouwvlak is toegekend en voor de aangebouwde bijgebouwen binnen de woonbestemming de aanduiding 'grotere oppervlakte bijgebouwen' is opgenomen. Gelet op de bestaande en vergunde situatie ontmoet het bij ons in deze situatie geen onoverkomelijke bezwaren om het bouwvlak voor Wonen te vergroten waarbij het aangebouwde bijgebouw daarbij wordt betrokken.
De houten garage is binnen de bestemming W1/Wonen als bijgebouw toegestaan zonder dat het bouwwerk op de plankaart afzonderlijk moet worden vermeld.
Het trafohuisje nabij nummer 7 dient alsnog in het plan als zodanig worden bestemd.
Deze zienswijze achten we op deze genoemde onderdelen gegrond.

Programmabegroting 2011

Programma 4 Ruimtelijke ordening.

Doelstelling

Het scheppen van randvoorwaarden voor een inrichting van de gemeente, die gericht is op (her)ontwikkeling en recht doet aan het zijn van een krachtige plattelandsgemeente. Het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria dienen te worden beschouwd als een samenhangend geheel.

Keuze mogelijkheden

Volgens de Wet ruimtelijke ordening besluit de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

Het besprokene tijdens de commissievergadering van 10 mei jongstleden over de mogelijkheid van de bouw van een nieuwe woning naast Fjildwei 38, is voor ons geen aanleiding om tot een ander voorstel te komen. De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming waarop geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Wij zijn van mening dat, gelet op het aansluitende in het bestemmingsplan voor het buitengebied tot agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarde bestemde gebied (Buma Pôlle), geen medewerking aan het plan voor de bouw van een woning moet worden verleend vanwege de afbreuk van de landschappelijk karakteristiek en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (dit is ook een provinciale eis) en precedentwerking. Daarnaast is niet ruimtelijk onderbouwd hoe de te bouwen woning zich kwalitatief verhoudt tot de uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie.
Voor zover u aan het plan wel medewerking zou willen verlenen, willen wij er op wijzen dat het bij recht toekennen van een bouwvlak voor de bouw van een woning in het voorliggende plan juridisch niet juist is. Eerst dienen de verschillende omgevingstoetsen te worden uitgevoerd (zoals archeologisch onderzoek, flora- en faunatoets, bodemonderzoek, toets verkeersgeluid enzovoort) en moeten met betrokkene afspraken gemaakt worden over de kosten van de onderzoeken, het kostenverhaal en planschade. Door middel van het opnemen van een aparte wijzigingsbevoegdheid (met randvoorwaarden) in het plan dan wel door het volgen van een aparte bestemmingsplanprocedure zou dit kunnen worden bewerkstelligd.

Dat een herontwikkeling zoals het waterpark wordt meegenomen in een actualiseringsplan, is niet ongebruikelijk. Zo is bijvoorbeeld de herontwikkeling van de voormalige zuivelfabriek De Takomst betrokken in het bestemmingsplan Sint Nicolaasga Actualisatie (2009) en is de uitbreiding van Goingarijp meegenomen in het actualisatieplan (2006).
Afspraken over de landschappelijke inrichting zijn in verder ook de anterieure overeenkomst geborgd.

Ten aanzien van het woningbouwplan nabij Roordahiem, stellen we na contact met het dorp voor om het bouwvlak en de planregels zodanig te verruimen dat geen vier (vrijstaande) maar maximaal zes (vrijstaande en twee-onder-een-kap) woningen mogelijk worden gemaakt en deze woningen in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011 - 2015 op te nemen.

Naar aanleiding van de plannen voor de herontwikkeling van Camping Maran hebben de eigenaren van Maran Yachtcharter ons gevraagd om op de groenstrook binnen het haventerrein aan de Skûtmakkerspôle 12 via het bestemmingsplan ruimte te bieden voor het zo nu en dan opzetten van een tent, dit in combinatie met de huur van een boot/schip. Dit is wenselijk in verband met het vervallen van de passantenplaats op camping Maran. Wij hebben hiertegen geen bezwaren en stellen voor om de bestemming Recreatie - Jachthaven zodanig aan te vullen dat kleinschalig kamperen, ondergeschikt aan en in relatie met deze jachthaven, wordt toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober tot maximaal 15 eenheden (alleen tenten, tentwagens, kampeerauto's en caravans bedoeld voor incidenteel recreatief nachtverblijf (geen stacaravans).

Effectmeting

Tijdens en na de realisering en de afgifte van de vergunningen wordt getoetst aan het bestemmingsplan en aan de overeenkomst en wordt toezicht gehouden op aanleg en uitvoering.

Risico's

Ruimtelijke procedures en planschadeclaims; planschade wordt op initiatiefnemers ten aanzien van particuliere planontwikkeling verhaald.

Communicatie

Inloopmarkt en overleg, beroepsmogelijkheden volgens de Wet ruimtelijke ordening/ Algemene wet bestuursrecht.

Behandelvoorstel

De zienswijzen zijn beknopt samengevat en van advies voorzien.
Tussen de gemeente en initiatiefnemer van de herontwikkeling van de camping is van een anterieure overeenkomst sprake waardoor geen exploitatieplan nodig is (artikel 6.12 Wro.).

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân

Afdeling	:	ruimte
Behandelend ambtenaar	:	G. Zaal
Telefoonnummer	:	481 384
E-mailadres	:	g.zaal@skarsterlan.nl