



# gemeente BOARNSTERHIM

---

## B E S L U I T V O R M E N D   R A A D S V O O R S T E L

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Status:               | : meningsvormend en besluitvormend (A-stuk)  |
| Raadsvergadering      | : 5 oktober 2010   |
| Agendapunt            | : 3.5 en 4.3   |
| Eerdere behandeling   | : -  |
| Portefeuillehouder    | : wethouder F.A.J.M. van Beek  |
| Behandelend ambtenaar | : mw. N de Visser-de Vries<br>telefoon: 0566-629325, e-mail: vissern@boarnsterhim.nl |

---

### Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Garde Jagerswei Grou

### Programma:

Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ontwikkeling

### Product:

BLP089 Structuurvisie en bestemmingsplannen

### Voorstel:

1. Stel geen exploitatieplan vast
2. Stel het bestemmingsplan Garde Jagerswei Grou vast

### Inleiding:

In 2003 heeft het toenmalige college ingestemd met de projectopdracht voor het in ontwikkeling brengen van het terrein aan de Garde Jagerswei ten behoeve van de vestiging van bedrijvigheid. In 2004 heeft de aanbesteding plaatsgevonden waarbij SHP planontwikkeling het terrein mocht gaan ontwikkelen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2006 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevoerd. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van een bedrijventerrein dat bedrijven toestaat die watersportgebonden en recreatief van aard zijn. In de huidige situatie is geconstateerd dat er behoefte is ruimte te bieden voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van lichte bedrijvigheid. Het uitgangspunt met betrekking tot het watersportgebonden en recreatieve karakter van het bedrijventerrein komt niet langer overeen met de wensen vanuit de marktsituatie. Naast watersportgebonden- en recreatieve bedrijvigheid is er lichte bedrijvigheid op het terrein gevestigd in de vorm van een bedrijf gericht op catering-service.

Daarnaast zijn na het definitief afgeven van de bouwvergunning in 2008 problemen ontstaan met de vestiging van bedrijven. De formulering in de toetsingsvoorschriften in het vrijstellingsbesluit (ruimtelijke onderbouwing) zijn onduidelijk en worden niet nader gedefinieerd. Hierdoor wordt de plantoetsing en de handhaving van deze vrijstelling bemoeilijkt. In de ruimtelijke onderbouwing staat wat gebouwd mag worden en op welke wijze het gebouw gebruikt mag worden. Er zijn echter geen voorwaarden opgenomen om te toetsen wat wel of niet is toegestaan. De gronden zijn bestemd voor "recreatieve bedrijven" welke zijn "georiënteerd op de watersport". Deze begrippen zijn niet nader gedefinieerd. Dit leidt tot onduidelijkheden en verschillen in interpretatie.



De in 2003 opgestelde projectopdracht is ruimer bedoeld dan uiteindelijk is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing en voorschriften. Het strikt lezen van deze voorschriften resulteert in een beperking voor de invulling van het gebied.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de toenmalige wethouders De Vries en Minkes, na uitvoerig overleg met de diverse afdelingen over de ontstane problematiek, begin 2009 mondeling opdracht gegeven een bestemmingsplan op te stellen om duidelijkheid te scheppen. Hier is uitvoering aan gegeven.

In het plangebied zijn reeds onder architectuur vijf bedrijfshallen en vier bedrijfswoningen gerealiseerd. Het bedrijventerrein heeft een hoogwaardige uitstraling op de omgeving. Het dient als blikvanger voor het dorp Grou. Dit geldt met name voor de aan het water gesitueerde bedrijfswoningen, die het gebied een zeer markante uitstraling geven wanneer Grou vanaf de noordelijke kant wordt benaderd.

Begin 2009 is tevens door de ontwikkelende partij SHP een aanvraag binnengekomen. De aanvraag betreft het oprichten van eenzelfde woning als de reeds gerealiseerde woningen en het oprichten van een botenhuis in dezelfde materialen en uitstraling in aanvulling op hetgeen reeds in ontwikkeling is gebracht.

Op 12 januari 2010 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou vrij te geven voor inspraak en overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarop ter inzage gelegen van 20 januari 2010 tot en met 2 maart 2010. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. De overlegreacties zijn toegevoegd.

Hierna heeft het college op 8 juni 2010 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. In de raadsvergadering van 6 juli 2010 is het ontwerpbestemmingsplan Garde Jagerswei informerend aan u voorgelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel heeft Wetterskip Fryslan opgemerkt dat op bladzijde 16 van de toelichting een compensatienorm van 8% is aangegeven terwijl dit 10% moet zijn. Dit percentage is in het voorliggende bestemmingsplan aangepast. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Argumenten:**

#### *1. Stel geen exploitatieplan vast*

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening is aangegeven dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden opgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze bouwplannen zijn aangegeven in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In afwijking van artikel 6.12 lid 1 kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Op 24 augustus 2010 is er een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Door het afsluiten van een realisatieovereenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd dan in een exploitatieplan behorend bij het bestemmingsplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.



## 2. *Stel het bestemmingsplan Garde Jagerswei Grou vast*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 januari 2010 tot en met 2 maart 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Hierop heeft het college op 8 juni 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 juni tot en met 28 juli 2010. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening neemt de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzage legging een beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiterlijk 20 oktober 2010 moet er een besluit zijn genomen omtrent vaststelling.

### **Kanttekeningen:**

Niet van toepassing

### **Er is overleg gevoerd met:**

Afdeling Beleidsontwikkeling en Projecten, afdeling Publiekszaken (RO-BWT-Toezicht en handhaving)

### **Toetsing conform beslisboom (argumentatie)**

#### **UITGAVEN:**

Het betreft een gemeentelijk initiatief om een bestemmingsplan op te stellen vanwege andere wensen vanuit de marktsituatie en de onduidelijkheden in de formulering van de toetsingsvoorschriften wat plantoetsing en de handhaving van het huidige plan bemoeilijkt. De destijds opgestelde projectopdracht is ruimer bedoeld dan uiteindelijk is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing en voorschriften. Het strikt lezen van deze voorschriften resulteert in een beperking voor de invulling van het gebied waardoor een herziening gewenst is.

De in het begin van 2009 binnengekomen aanvraag van de ontwikkelaar voor het oprichten van eenzelfde woning als de reeds gerealiseerde woningen en het oprichten van een botenhuis in dezelfde materialen en uitstraling wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar is afgesproken en middels brieven vastgelegd dat zij voor het meenemen 50% van de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor hun rekening nemen. Anders zouden twee bestemmingsplannen moeten worden opgesteld voor hetzelfde gebied. Dat is niet wenselijk.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een kostenverdeling opgenomen die erin voorziet dat planschade en de kosten die voortvloeien uit de uitvoering van het project, zoals bijvoorbeeld kosten van aanleg en of het verleggen van civiele werken, infrastructuur en waterlopen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van het reguliere beleidsproduct Structuurvisie/bestemmingsplannen (BLP089). Door de afspraken met de ontwikkelaar zijn uitgaven voor het opstellen van het bestemmingsplan gehalveerd.

#### **INKOMSTEN:**

Er zijn geen inkomsten. Zie ook uitgaven. De kosten voor het laten opstellen van een bestemmingsplan worden gehalveerd door de overeenkomst met de ontwikkelaar.

#### **CONSTATERING BESLISBOOM**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van het door de gemeenteraad vastgestelde budget voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen (beleidsproduct Structuurvisie en bestemmingsplannen).



**Financiën:**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van het door de gemeenteraad vastgestelde budget voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen (beleidsproduct Structuurvisie en bestemmingsplannen).

**Uitvoering:**

Niet van toepassing

**Communicatie:**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt in Op 'e Hichte en in de Staatscourant. Binnen 6 weken kan vervolgens een beroepschrift worden ingediend bij de Raad van State. Na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan de bouwvergunning voor het oprichten van twee bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aan de Garde Jagerswei worden verleend.

**Bijlagen:**

Niet van toepassing

**Ter inzage:**

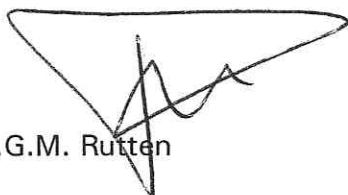
Bestemmingsplan Garde Jagerswei Grou (NB pas nadat het vaststellingsbesluit is genomen door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ondertekende vaststellingsbesluit moet namelijk deel uitmaken van het digitale bestemmingsplan).

**Besluit:**

- conform voorstel  
 afwijkend, te weten:

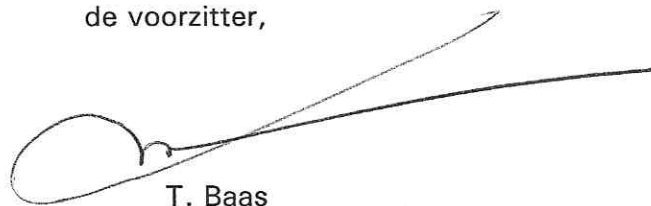
Grou, 5 oktober 2010.

De raad van de gemeente Boarnsterhim,  
de griffier,



A.G.M. Rutten

de voorzitter,



T. Baas

Kopie aan: bp(nv);pz(kt)

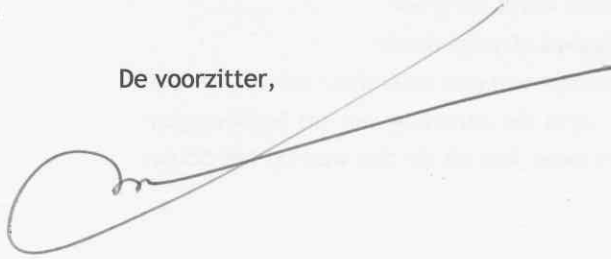
**Artikel 8**  
**Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 5 oktober 2010

De voorzitter,



De griffier,

