



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: : besluitvormend (B-stuk)
Raadsvergadering : 20 september 2011
Agendapunt : 4.1
Eerdere behandeling : 12 juli 2011
Portefeuillehouder : wethouder F.A.J.M. van Beek
Behandelend ambtenaar : M. Kaspers
telefoon: 0566-629313, e-mail: kaspersm@boarnsterhim.nl

Onderwerp:

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Tusken de Marren bestaande camping

Programma:

Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ontwikkelingen

Product:

Structuurvisie en bestemmingsplannen

Voorstel:

1. Stel het bestemmingsplan Tusken de Marren bestaande camping met digitale codering NL.IMRO.0055.TdMcamping-VA01 gewijzigd vast;
2. Stel de VROM-inspectie en provincie Fryslân op de hoogte van het raadsbesluit conform artikel 3.8 lid 4 Wro en geef het bestemmingsplan vrij voor publicatie;
3. Stel geen exploitatieplan vast;
4. Neem kennis van het beeldkwaliteitsplan Tusken de Marren.

Inleiding:

Aan de zuidwestkant van Akkrum vindt een ontwikkeling plaats voor het realiseren van een recreatiezone rondom de huidige camping, jachthaven 'De Drijfveer' en stichting 'De Spring'. In de recreatiezone worden recreatiewoningen, chalets, stacaravans, recreatiearken en natuur mogelijk gemaakt. Het recreatiegebied wordt in verschillende fases ontwikkeld. In 2009 heeft de raad ingestemd met het masterplan (zie argumenten). Dit masterplan wordt vertaald in een juridisch kader te weten het bestemmingsplan. Om de bouw van enkele recreatiewoningen ten behoeve van de verkoop op korte termijn mogelijk te maken is besloten om parallel aan en vooruitlopend op het bestemmingsplan voor de totale recreatiezone voorliggend bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan betreft enkel het gebied van de bestaande camping. De camping heeft binnen het huidige bestemmingsplan Akkrum-Nes de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming zijn stacaravans toegestaan. De bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen om recreatiewoningen (in plaats van stacaravans), welke niet zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, mogelijk te maken binnen het plangebied.

Op dinsdag 12 juli 2011 is in het besluitvormende deel van de raadsvergadering uitvoerig gesproken over het bestemmingsplan Tusken de Marren bestaande camping.



U heeft besloten in te stemmen met het verzoek van B&W dit voorstel –gelet op de gevoerde discussie- van de agenda te halen en B&W de gelegenheid te geven een nieuw voorstel aan de raad te doen (zie besluitenlijst raad d.d. 12 juli 2011).

Op 20 juli 2011 heeft naar aanleiding van voornoemde raadsvergadering een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en de portefeuillehouder. Tijdens dit gesprek hebben initiatiefnemers nogmaals het belang uitgelegd van het 'kleine' bestemmingsplan vooruitlopend op het bestemmingsplan voor het overige deel van de totale ontwikkeling.

Het college is het met initiatiefnemers eens dat medewerking aan het 'kleine' plan een goede basis biedt en meerwaarde heeft voor de totale ontwikkeling. Ter toelichting het volgende. Het totaalplan kent in de eerste plaats een veel langere doorlooptijd (opstellen bestemmingsplan en procedure) vanwege de omvang van het plan en de verschillende partijen/belangen die daarmee gemoeid zijn. Hierdoor duurt het veel langer voor er daadwerkelijk iets gebeurd op deze locatie terwijl de gemene deler is (meerdere malen uitgesproken tijdens de twee behandelingen in de raadsvergadering) dat er iets moet gebeuren. Het nu voorliggende 'uitgeknipte' deel betreft een klein deel van de bestaande camping waar op basis van het huidige bestemmingsplan al stacaravans en chalets mogen staan. Deze zijn dan ook reeds gerealiseerd. Het 'kleine' bestemmingsplan behelst het realiseren van zeven 'model'recreatiewoningen. Vijf vrijstaande en twee aaneengesloten woningen als groepsaccommodatie. Deze zeven woningen hebben een dubbele functie. Enerzijds door verkoop het genereren van opbrengsten voor de initiatiefnemer ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het plan en anderzijds kunnen potentiële kopers in werkelijkheid ervaren hoe de woningen er van buiten en binnen uit zien en dat de koper verschillende keuzes (qua indeling maar ook in de gevel) heeft. Hierdoor ontstaan gepersonaliseerde woningen en een goed beeld van de totale ontwikkeling. In plaats van het zien van de verschillende woningen op papier kunnen potentiële kopers de verschillende woningtypen in het echt bekijken/ervaren. Uit ervaringen van initiatiefnemer blijkt dat modelwoningen de verkoop (in de volgende fase(s)) ten goede komt.

Het college is van mening dat het vaststellen van het 'kleine' bestemmingsplan een impuls oplevert voor de gehele recreatieve ontwikkeling en daarmee voor Akkrum en de gemeente Boarnsterhim.

Argumenten:

Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van woensdag 16 maart 2011 t/m dinsdag 26 april 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan derhalve gesteld worden dat zowel de burger als onze overlegpartners (Provincie, VROM en Wetterskip) geen bezwaar hebben tegen dit 'kleine' bestemmingsplan.

Masterplan(nen) en de groepsaccommodatie

Op 8 december 2009 heeft de gemeenteraad onder voorwaarden ingestemd met het masterplan. In dit masterplan staat op voornoemde locatie reeds een groepsaccommodatie ingetekend. Deze accommodaties krijgen op basis van het masterplan een footprint van 120 m². Het gaat hierbij om 2 bouwlagen met 3 laagse hoekaccenten. Het voorliggende bestemmingsplan betreft daarmee de uitwerking van het masterplan waar de raad mee ingestemd heeft.

Op 6 juli 2010 is een informerend raadsvoorstel behandeld inzake de stand van zaken en nadere uitwerking in relatie tot het besluit van 8 december 2009. Bij dit raadsvoorstel zat het masterplan juni 2010. Dit document gaat enerzijds over de uitbreiding van het recreatieve gebied en anderzijds over de ruimtelijke invloed van het totale plan op het dorp en het landschap. Er zijn een aantal fotomontages gemaakt van de bestaande en toekomstige situatie volgens het masterplan.



In dit plan staan de groepsaccommodaties reeds ingetekend. Bij het raadsvoorstel zat ook een ruimtelijk programma van eisen. In dit stuk wordt aangegeven dat grotere oppervlaktes en mogelijke afwijkingen zijn toegestaan voor een bijzondere doelgroep of het realiseren van groepsaccommodaties. Het gaat in deze om de realisatie van groepsaccommodaties. Een vorm van recreatie welke de gemeente Boarnsterhim bijna niet kent en daarmee een meerwaarde is voor het recreatieve aanbod binnen de gemeente.

De mogelijkheid tot het realiseren van grotere oppervlaktes en mogelijke afwijkingen voor onder andere groepsverblijven heeft zicht vertaald in twee dubbele recreatiewoningen, waar het mogelijk is om met meerdere gezinnen of groepen te recreëren. De 'groepsaccommodaties' zijn als twee bakens opgenomen aan weerszijden van de Meinesleat. Dit is gedaan om een stedenbouwkundige eenheid te creëren, een soort kamer te maken in de Meinesleat als welkom voor de mensen op het water. Deze kamer bestaat uit de feitelijke haven van 'De Drijfveer' aan de zuidoost zijde en aan de noordwest zijde uit een serie recreatiewoningen afgebakend met een tweetal bijzondere recreatiewoningen (groepsaccommodaties). Deze twee bijzondere bakens hebben vanwege de stedenbouwkundige functie ook een hogere goot- en nokhoogte dan de andere types meegekregen. Dit is gedaan om de deze elementen als ankerpunt in het plan te laten fungeren.

Wijziging bestemmingsplan ten opzichte van vorige raadsvergadering d.d. 12 juli 2011

De aanvankelijke bouwhoogte van de groepsaccommodaties was 10 meter, dit om een drietal bouwlagen en voldoende volume te realiseren. Op die manier wordt het mogelijk om in de recreatiezone ook dit type accommodatie te faciliteren. Feit is immers dat het belangrijk is om te beschikken over een gevarieerd aanbod van recreatiemogelijkheden. Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht blijkt voor een gedeelte van het bouwvlak een bouwhoogte van 9 meter volstaat en dat aan die 'derde laag' meer vorm kan worden gegeven als accent op de woning en dus niet meer als volledige bouwlaag. Het bestemmingsplan is hierop als volgt aangepast.

In de bouwregels is dat vertaald in een toegestane goothoogte van 6 meter en - voor 60% van de oppervlakte van het gebouw - een toegestane bouwhoogte van 9 meter. Met deze aanpassing ontstaat een vriendelijker beeld vanaf het water, maar ook vanaf de landzijde. Het uiterlijk van de woning past meer bij het ontwerp van de overige woningen, maar door de toepassing van een accent blijft het gevoel van een baken behouden en kunnen er grotere groepen in recreëren.

Op deze manier wordt recht gedaan aan de opmerkingen van de gemeenteraad de hoogte van de recreatiewoningen te heroverwegen, blijft het stedenbouwkundig model in de vorm van bakens bestaan en kan het recreatieve plan een recreatievorm bieden die de gemeente Boarnsterhim bijna niet kent.

Toename aantal recreatiewoningen

In de raadsvergadering van 12 juli 2011 is door een aantal fracties aangegeven dat het aantal recreatiewoningen ten opzichte van de eerste plannen fors is toegenomen. Dit is een correcte constatering maar kent zijn grondslag in de raadsvergadering van 8 december 2009. Een van de voornoemde voorwaarden bij de instemming van het masterplan was dat er integratie moest plaatsvinden met de aanwezige plannen van jachthaven "De Drijfveer". Initiatiefnemer, "De Drijfveer", "De Spring", gemeente Boarnsterhim en de provincie Fryslan hebben vervolgens gezamenlijk gewerkt aan de totale visie recreatiezone Akkrum. Deze integratie had uitbreiding van de oppervlakte van het recreatieve gebied aan de zijde van de "Drijfveer" tot gevolg. Hierdoor ontstond ook een groter te ontwikkelen gebied met meerdere partijen waardoor het aantal recreatiewoningen logischerwijs is toegenomen. Tijdens de raadsvergadering van 6 juli 2011 (zie argument Masterplan) bent u hierover geïnformeerd en heeft u kennisgenomen van de uitbreiding.



Beeldkwaliteitsplan

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken, en/of bij aanpassingen aan de erfinrichting getoetst of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving. De welstandscommissie toetst bouwplannen normaliter aan de gemeentelijke welstandsnota. Wanneer een ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of functie en verschijningsvorm, dan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota. De grootte van de veranderingen en de functieverandering van onbebouwd agrarisch land naar natuur en recreatie met bebouwing is in dit geval voor de gemeente de aanleiding geweest om te besluiten tot het maken van een beeldkwaliteitsplan.

Een beeldkwaliteitsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. De zaken die geregeld worden in de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen met een bindende werking. Het beeldkwaliteitsplan vormt, mits het is vastgesteld door de gemeenteraad, een beleidsregel. Met deze beleidsregel kan, in tegenstelling tot het bestemmingsplan, ook de inrichting van de openbare ruimte, architectuur, stedenbouw en landschap worden getoetst. Kortom: het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft het beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en erfinrichting. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen die gericht zijn op twee elkaar opeenvolgende fasen. Het eerste deel, **de toetsingscriteria**, behelst de richtlijnen voor de ontwikkelingsfase waarin een vooraf door de gemeente bepaalde ambitie wordt nagestreefd en fungeert als inspiratiebron voor ontwerpers. De toetsingscriteria zijn preciezer geformuleerd dan de welstandscriteria omdat het hier gaat om de ontwikkelfase (het plan moet nog gestalte krijgen). Met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan als basis is een onderverdeling gemaakt in een aantal sfeergebieden. Ondanks dat er een onderlinge samenhang wordt nagestreefd, is het wenselijk om per gebied en per type bebouwing nuance verschillen aan te brengen in de beeldkwaliteit. Per sfeergebied worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de bebouwing én die van de erfinrichting waarbij afzonderlijk eisen worden gesteld aan de (zichtbare) randen van het gebied: daarmee wordt bedoeld de randen die worden ingericht ter afscherming van het park naar het landelijk gebied.

Het tweede deel zijn de **welstandscriteria** en behelst de beheersfase. De criteria zijn minder beschrijvend van aard. De welstandscriteria vervangen de toetsingscriteria na afloop van de realisatiefase. De welstandscriteria zijn gebaseerd op de systematiek van de huidige welstandsnota en zijn gericht op het in stand houden van de bereikte beeldkwaliteit op basis van de toetsingscriteria.

Het beeldkwaliteitsplan is gereed en ligt vanaf begin september voor 6 weken ter inzage ingevolge artikel 12 lid 4 Woningwet jo artikel 150 Gemeentewet. Na deze termijn zal het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Ondanks het feit dat het beeldkwaliteitsplan nog niet is vastgesteld ten tijde van de vaststelling van onderhavig 'kleine' bestemmingsplan hanteert de initiatiefnemer deze reeds als criteria bij de ontwikkeling van de 7 recreatiewoningen en chalets zodat voor de totale ontwikkeling voldaan wordt aan de gestelde criteria. De welstandscommissie zal op ons verzoek aanvragen om omgevingsvergunning ook aan dit document toetsen aangezien deze verder gaat dan de huidige welstandsnota voor dit gebied. Zie ook de reeds door u ontvangen memo van 4 juli 2011 welke bij dit raadsvoorstel ter inzage wordt gelegd.



Informatieavond

Op 6 september 2011 is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond is ingegaan op het project (totale gebied), het beeldkwaliteitsplan voor de totale ontwikkeling en de samenhang tussen het beeldkwaliteitsplan en de ontwerpen. Op deze wijze is u een goed beeld gegeven van de plannen en de samenhang tussen de verschillende producten (masterplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan).

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 Wro 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 2 september 2010 is het Besluit op de ruimtelijke ordening gewijzigd waardoor er een groter aantal categorieën is aangegeven in artikel 6.2.1a van het Bro waarbij het niet noodzakelijk is een exploitatieovereenkomst te sluiten. Dit bestemmingsplan valt in één van deze categorieën.

Bestemmingsplan totale gebied

Het voorontwerp bestemmingsplan voor het totale gebied heeft van woensdag 8 juni 2011 tot en met dinsdag 19 juli 2011 ter visie gelegen. Er zijn in totaal 14 inspraakreacties ingediend door zowel overlegpartners als burgers. De inspraakreacties van de burgers richten zich met name op de uitbreiding van jachthaven 'De Drijfveer'. Momenteel worden de inspraakreacties van een antwoord voorzien. De verwachting is om dit bestemmingsplan in oktober als ontwerp ter inzage te leggen en 25 oktober 2011 informerend aan u voor te leggen. Het plangebied van het voorliggende 'kleine' bestemmingsplan is uit dit bestemmingsplan geknipt maar vormt digitaal één plan voor de recreatiezone. Dit deel komt derhalve niet terug in het bestemmingsplan voor het totale gebied. De juridische regeling in beide plannen komt overeen. Het totaal aantal te ontwikkelen recreatiewoningen, de soort woningen/ boothuizen, horeca en nieuwe natuur is overeenkomstig het Masterplan opgenomen zoals de uw raad in 2009 heeft vastgesteld.

Overeenkomsten

Voor het bestemmingsplan met betrekking voor het totale gebied wordt een realisatie overeenkomst gesloten inclusief planschade overeenkomst zodat kostenverhaal voor het totale gebied verzekerd is. Een conceptovereenkomst is gereed en ligt momenteel bij de initiatiefnemers ter beoordeling.

Kantttekeningen:

Geen.

Er is overleg gevoerd met:

BOP.

Toetsing conform beslisboom (argumentatie)

UITGAVEN:

Met betrekking tot het bestemmingsplan betreft het hier enkel de uren voor ambtelijke inzet. De kosten gaan ten laste van het reguliere budget (uren 462207.EP000465.910102).

INKOMSTEN:

De inkomsten betreffen leges voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.



CONSTATERING BESLISBOOM

Het is een particulier initiatief. Het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende kosten zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Financiën:

Niet van toepassing.

Uitvoering:

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voor 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

Communicatie:

Uw besluit en het ter inzage leggen van de stukken wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door publicatie in Op 'e Hichte en de staatscourant.

Bijlagen:

Niet van toepassing.

Ter inzage:

Bestemmingsplan met bijlagen.

Beeldkwaliteitsplan.

Raadsvoorstel d.d. 12 juli 2011.

Memo beeldkwaliteitsplan irt bestemmingsplan d.d. 4 juli 2011.

Besluit:

- ☒ conform voorstel
☐ afwijkend, te weten:

Grou, 20 september 2011.

De raad van de gemeente Boarnsterhim,
de griffier,

A.G.M. Rutten

de voorzitter,

T. Baas

Kopie aan: bp(mk).