

Aan de Raad

Agendapunt: 13

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kollum Dorp

Kollum, 17 juni 2015

Kenmerk: VROM - Ruimtelijke Ordening / RW
Status: Besluitvormend

Samenvatting

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Kollum Dorp gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Kollum Dorp betreft een actualisatie en samenvoeging van diverse bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het plan onder andere ruimte voor de realisatie van maximaal 3 woningen aan de Bernhardlaan, diverse aanpassingen betreffende de inrichting van het bedrijventerrein Dwarsried, is een afwijkingsprocedure voor camperplaatsen op de groenstrook aan de Rijdstraat en er is voor de herstructureringslocatie Kollum Zuidoost een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het gebied heringericht kan worden. Het plangebied bestaat uit het hele dorp Kollum met uitzondering van de kern.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in 2013 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is in de periode waarin het plan ter visie lag een inloopmiddag georganiseerd. In het kader van de inspraakprocedure is één reactie ontvangen welke geen aanleiding gaf tot wijziging van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd is het plan voor vooroverleg naar diverse instanties verzonden. In het kader van het vooroverleg is van verschillende instanties een reactie ontvangen. Een aantal van deze reacties heeft tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 5 juni 2014 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode is een viertal zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben tot aanpassing van het plan geleid. Naar aanleiding van deze wijzigingen is besloten het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Vanaf 16 april 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van één van deze zienswijzen wordt overeenkomstig de 'Reactienota zienswijzen bestemmingplan Kollum Dorp' voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens wordt in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kollum Dorp' nog een aantal wijzigingen voorgesteld.

Overwegingen

Voor de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de bij het besluit behorende 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp'. Ten aanzien van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de bij het besluit behorende bijlage 'Nota ambtshalve wijzigingen'.

Relatie tot gemeentelijk beleid

De raad heeft op 15 december 2011 de 'herziene notitie actualisering bestemmingsplannen' vastgesteld. In deze notitie wordt een herziening van bestemmingsplannen voorgesteld met als doel te komen tot actualisatie, digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen. Daarnaast is afstemming met andere ruimtelijke regelgeving en maatschappelijke wensen eveneens een uitgangspunt. De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan voldoet hieraan.

Actie/planning

De raad stelt het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 18 juni 2015, met in achtneming van de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp' en de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast. Vervolgens wordt het bestemmingsplan overeenkomstig voorgestelde wijzigingen aangepast en onverwijld aan de provincie Fryslân en Wetterskip toegestuurd. Het vaststellingsbesluit wordt zes weken na de vaststelling gepubliceerd voor de beroepsprocedure. Gedurende zes weken kan er beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking en is onherroepelijk. Tenzij er beroep is ingesteld of een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de begrotingspost 6 810.010.434.337 'Herziening bestemmingsplan Kollum Kom'.

Het bestemmingsplan Kollum Dorp heeft overwegend een conserverend karakter. De rechten en plichten uit de huidige bestemmingen zijn geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de huidige regelgeving. De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan bij recht zijn opgenomen zijn voorzien op eigen grond of sluiten aan op de bestaande structuren waardoor hier geen extra kosten uit voortvloeien. Ten aanzien van de herstructureringslocatie aan de Tsjibbe Geartsstrjitte en de Simke Kloostermanstrjitte geldt dat het huidig planologisch regime gehandhaafd wordt. Voorafgaand aan de realisatie van de plannen zal echter een overeenkomst met de eigenaar van de gronden, worden gesloten. Gelet op vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet nodig.

Voor ontwikkelingen die na toepassing van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro gerealiseerd kunnen worden zal indien nodig bij deze procedure een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro worden vastgesteld. De bevoegdheid als bedoeld in artikel 6.12 eerste en tweede lid van de Wro kunnen gedelegeerd worden aan burgemeester en wethouders.

Commissievergadering

Het onderhavig bestemmingsplan is in de commissievergadering van 11 juni 2015 behandeld. Tevens is er tijdens deze commissie door de twee indieners van de zienswijzen ingesproken. Afgesproken is dat onderhavig raadsvoorstel op een tweetal punten gewijzigd zal worden. De wijzigingen hebben betrekking op de zienswijze van de heer en mevrouw Barkmeijer van camping Uit en Thuis.

De eerste wijziging betreft de voorgestelde procedure waarmee het onderhavig bestemmingsplan ruimte biedt voor diverse ontwikkelingen op de camping. De voorgestelde

procedure wordt gewijzigd van een wijzigingsbevoegdheid naar een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° Wabo.

De tweede wijziging betreft het toevoegen van de realisatie van inbandige recreatieappartementen in de bestaande schuur.

De reactienota is op vorenstaande punten gewijzigd.

Voorstel

Wij stellen u voor:

- a. De zienswijze van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. De zienswijze van Pietersma&Spoelstra ruimtelijke ordening en milieu namens Dwarsried b.v. te Kollum ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- c. Naar aanleiding van de zienswijze van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum een aanpassing in de regels en verbeelding op te nemen;
- d. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan hierop aan te passen;
- e. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp vast te stellen en het bestemmingsplan overeenkomstig de hierin voorgestelde wijzigingen aan te passen;
- f. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen;
- g. Voor de gebieden, waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid geldt om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, op dit moment geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- h. De bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 eerste en tweede lid Wro overeenkomstig het derde lid te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- i. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Kollum Dorp' en met de planidentificatie NL.IMRO.0079.KollumDorp-Vg01 overeenkomstig het concept besluit en de hierbij behorende reactienota, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, (on)gewijzigd vast te stellen;

Bijlage :

[digitaal bestemmingsplan](#)

[publicatie website](#)

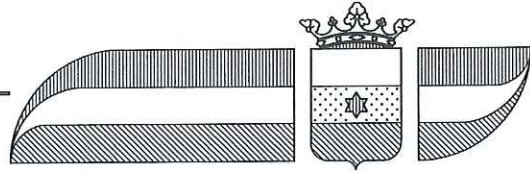
[Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kollum Dorp](#)

[Gewijzigde Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp](#)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kollumerland c.a.

R.L.H. Schoonderbeek, gemeentesecretaris

B. Bilker, burgemeester



Nr. 2015/34

De raad van de gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland;

Overwegende dat

- ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de vooraankondiging op 24 juli 2013 is gepubliceerd;
- het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 juli 2013 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;
- op 21 augustus 2013 een inloopmiddag heeft plaatsgevonden in het gemeentehuis te Kollum;
- er één schriftelijke inspraakreactie is ontvangen;
- deze inspraakreactie geen aanleiding tot aanpassing van het plan heeft gegeven;
- daarnaast het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro aan diverse instanties is toegezonden;
- schriftelijke overlegreacties zijn ontvangen van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, Bureau Externe Veiligheid Fryslân en de Gasunie;
- naar aanleiding van de overlegreacties het bestemmingsplan op een aantal punten is aangepast, zoals aangegeven in de 'Nota van inspraak en overleg bestemmingsplan Kollum Dorp';
- het ontwerpbestemmingsplan ter uitvoering van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 5 juni 2014 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode een viertal zienswijzen is ontvangen;
- een aantal zienswijzen en ambtshalve wijzigingen tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid;
- naar aanleiding van deze wijzigingen besloten is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor zienswijzen ter inzage te leggen;
- het aangepaste ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 maart 2015 voor zienswijzen ter inzage is gelegd;
- vanwege het feit dat de link in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan van 18 maart 2015 per abuis verwees naar een onjuist bestemmingsplan op 15 april 2015 een rectificatie

is gepubliceerd waarmee het ontwerpplan vanaf 16 april 2015 opnieuw gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage is gelegd;

- er gedurende deze periode schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum en van Pietersma&Spoelstra ruimtelijke ordening en milieu, namens Dwarsried Kollum b.v. te Kollum;

- ingestemd kan worden met de reactie op deze zienswijzen zoals aangegeven in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp', welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en de inhoud hiervan geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

- op basis hiervan de zienswijzen van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond dient te worden verklaard en Pietersma&Spoelstra ruimtelijke ordening en milieu, namens Dwarsried Kollum b.v. te Kollum ontvankelijk en ongegrond dient te worden verklaard;

- ingestemd kan worden met de ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en de inhoud hiervan geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

- in het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden is opgenomen waar nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden;

- deze nieuwe ontwikkelingen pas gerealiseerd kunnen worden na een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro;

- bij deze wijzigingsprocedure indien nodig een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro moet worden vastgesteld;

- het vanwege de voortgang wenselijk is dat de bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 eerste en tweede lid van de Wro overeenkomstig het derde lid gedelegeerd worden aan het college van burgemeester en wethouders;

- ingevolge artikel 3.8 eerste lid onder e van de Wro het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging dient te worden vastgesteld;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2015,

besluit:

- a. De zienswijze van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- b. De zienswijze van Pietersma&Spoelstra ruimtelijke ordening en milieu namens Dwarsried b.v. te Kollum ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- c. Naar aanleiding van de zienswijze van G. en W. Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum een aanpassing in de regels en verbeelding op te nemen;
- d. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan hierop aan te passen;

- e. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp vast te stellen en het bestemmingsplan overeenkomstig de hierin voorgestelde wijzigingen aan te passen;
- f. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen;
- g. Voor de gebieden, waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid geldt om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, op dit moment geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- h. De bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 eerste en tweede lid Wro overeenkomstig het derde lid te delegeren aan burgemeester en wethouders;
- i. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Kollum Dorp' en met de planidentificatie NL.IMRO.0079.KollumDorp-Vg01 overeenkomstig het concept besluit en de hierbij behorende reactienota, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, (on)gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 juni 2015



I. L. Rozemeijer, griffier



B. Bilker, voorzitter

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kollum Dorp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kollum Dorp' heeft vanaf donderdag 16 april 2015, zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het bestemmingsplan Kollum Dorp ontvangen. Hieronder volgt een korte samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop (cursief). De zienswijzen zijn beide tijdig ontvangen en voldoen eveneens aan de overige indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen puntsgewijs behandeld.

Zienswijzen:

1. Op 26 mei 2015 is een zienswijze van de heer G. en mevrouw W. Barkmeijer van de camping Uit en Thuis te Kollum ontvangen.
2. Op 27 mei 2015 is de zienswijze van Pietersma&Spoelstra ruimtelijke ordening en milieu namens Dwarsried b.v. te Kollum ontvangen.

1. De heer en mevrouw Barkmeijer van camping Uit en Thuis te Kollum

De heer en mevrouw Barkmeijer zijn sinds begin dit jaar eigenaar van de minicamping Uit en Thuis te Kollum. Zij hebben de ambitie om op deze locatie een zo breed mogelijk publiek aan te trekken voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. Zij hebben hiervoor verschillende ideeën, te weten:

a. *Was- en toiletruimte voor invaliden*

De eigenaren willen de sanitaire voorzieningen graag uitbreiden met voorzieningen voor rolstoelgebruikers en mensen met een lichamelijke beperking.

b. *Appartementen*

Er is een bestaand appartement inpandig, in de schuur van de boerderij. De schuur biedt ruimte voor meer appartementen. De eigenaar vraagt nog vier extra recreatieappartementen in de bestaande schuur.

c. *Trekshutten*

De eigenaren willen onder andere voor passanten graag eenvoudige overnachtingsmogelijkheden bieden in de vorm van 3 tot 5 trekshutten. De trekshutten zijn beoogd aan de oostkant van de woning. Dit deel van het perceel ligt tussen twee sloten en wordt door bomen en struiken op een natuurlijke manier van het woonhuis gescheiden.

d. *Camperstandplaatsen*

Naast caravans komt er steeds meer vraag naar ruimte voor campers. Op het terrein is naast de huidige 25 staanplaatsen nog ruimte voor 5 tot 10 campers, afhankelijk van de afmetingen. Om hier flexibel op in te kunnen spelen wordt verzocht het aantal staanplaatsen van 25 naar 35 te verhogen. Het terrein is op een natuurlijke manier begrensd waardoor het maximum is beperkt en zich in de praktijk vanzelf laat bepalen.

e. *Aanlegplaatsen*

De camping ligt aan open vaarwater. De eigenaren willen met name varende passanten graag op kleinschalige manier de mogelijkheid bieden om bij de camping aan te leggen. Hetzij langs de bestaande oever, hetzij in een nog te vragen haventje op de plaats waar nu een invaart is, grenzend aan de camping. Deze gasten kunnen hiermee tevens gebruik maken van het toiletgebouw. Mocht dit gerealiseerd worden dan gaat dit ten koste van ca. 3 tot 5 camperplaatsen.

f. *Verhuur van boten*

De eigenaren willen onder andere voor recreanten en dorpsbewoners die het water op willen meerdere laagdrempelige mogelijkheden bieden middels de verhuur van kano's, roeiboten, visboten voor Kollum en directe omgeving en open motorboten (sloepen e.d.) voor dagtochten in bredere omgeving.

g. *Vaartochten voor groepen*

Er is vraag naar georganiseerde vaartochten voor groepen. Aangezien dit vanuit Kollum op dit moment nog niet aangeboden kan worden willen de eigenaren hiervoor mogelijkheden creëren door het inzetten van één of meerdere (open) rondvaartboten. In samenwerking met ondernemers wil men hiermee dagarrangementen aanbieden.

h. Botenhuis

Om de huurboten en rondvaartboten onderdak te bieden is er een overkapping nodig in de vorm van een botenhuis in een gedeelte van de invaart, grenzend aan de camping.

Bouwvlak

Het aangegeven bouwvlak is nu niet toereikend voor de hierboven genoemde uitbreiding van de sanitaire voorzieningen en het gewenste botenhuis. Verzocht wordt om het bouwvlak ten behoeve van vorenstaande zowel in noordelijke als in westelijke richting 5 meter te vergroten.

Vorenstaande plannen zijn nog niet concreet omdat de heer en mevrouw Barkmeijer pas sinds kort eigenaar zijn van de locatie. De huidige omschrijving zoals deze in het onderhavig bestemmingsplan voor deze locatie is opgenomen wordt echter te beperkt ervaren. Verzocht wordt het bestemmingsplan op vorenstaande ontwikkelingen aan te passen.

Het perceel aan de Eskesstraat 89 te Kollum heeft in onderhavig bestemmingsplan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming zijn 25 kampeerplaatsen toegestaan. Op deze plaatsen zijn binnen het kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen toegestaan.

Het gemeentelijk beleid staat positief tegenover recreatieve ontwikkelingen, zowel op het gebied van kamperen als watersport. De landelijke trend van het toenemende "campertoerisme" is ook in onze regio waarneembaar. En gelet op de accommodaties in onze gemeente blijkt dat er in de regio meer behoefte is aan kleinschalige terreinen dan aan grootschalige bungalowparken zoals het Lauwersmeerpark en parc de l'eau, waar de ontwikkeling de afgelopen jaren stagneert. Op het perceel is reeds jaren een kleinschalig kampeerterrein aanwezig. Ook na de uitbreiding van het aantal standplaatsen zal er sprake blijven van een kleinschalige accommodatie. Daarnaast kan het perceel gelet op de ligging aan het open vaarwater bijdragen aan een entree van het watersportdorp Kollum aan de zuidzijde van het dorp. Het aanbod in rondvaartochten voor groepen en verhuur van bootjes voor dagtochten is in Kollum niet of mondjesmaat aanwezig maar kan een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Kollum als watersportdorp.

In de provinciale Verordening Romte is Kollum als regionaal centrum aangewezen. Tevens is Kollum een recreatiekern.

Ten aanzien van kampeerterreinen is bepaald dat bestaande kampeerterreinen tot 200 standplaatsen uit mogen breiden, dan wel dat het bestaande aantal standplaatsen met 100 mag toenemen, mits is onderbouwd dat de uitbreiding bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein.

Op een bestaand kampeerterrein (in onderhavige situatie gaat het om een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen) kunnen recreatiewoningen worden toegestaan ter vervanging van standplaatsen. In onderhavige situatie is geen sprake van recreatiewoningen maar van trekkershutten. De trekkershutten zijn in de zienswijze wel op hetzelfde perceel maar buiten het bestaande kampeerterrein voorzien. De voorgestelde situering van de trekkershutten is voor de voorgevel en

tevens (deels) voor de aan de Trekvaart gesitueerde gevel. Ruimtelijk gezien is dit niet een gewenste locatie. Wel zijn er in beginsel mogelijkheden om standplaatsen op het huidige kampeerterrein om te zetten naar trekkershutten.

Ten aanzien van nieuwe dagrecreatieve inrichtingen (inrichtingen, anders dan verblijfsrecreatieve inrichtingen of jachthavens, waar de mogelijkheid wordt geboden om te recreëren) is opgenomen dat deze in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, tot een maximaal aantal bezoekers van 150.000 per jaar kan worden toegestaan.

De gevraagde ontwikkeling kan, met uitzondering van de situering van de trekkershutten, derhalve beleidsmatig als passend worden geacht. Aangezien de plannen nog niet concreet zijn wordt de mogelijkheid voor het realiseren van trekkershutten wel meegenomen in de verdere beoordeling, echter op een nog nader te bepalen locatie.

Voor kampeerterreinen en vakantiecentra moet op basis van de VNG-brochure Bedrijven- en milieuzonering in beginsel een afstand van 50 meter tot woningen in acht genomen worden op basis van mogelijk geluid overlast. Hierbij is uitgegaan van een voorziening van een gemiddelde omvang in een rustige woonwijk. Gelet op de ligging van het perceel, met de nabijgelegen sportvelden aan de noordkant, woningen aan de oost- en westkant en een agrarisch bedrijf aan de zuidkant kan in beginsel aan deze afstandsnorm worden voldaan. De dichtstbijzijnde woning staat aan de oostkant van onderhavig perceel gesitueerd op een afstand van circa 45 meter. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de huidige camping is op een afstand van 60 meter vanaf de woning gesitueerd. Om te voorkomen dat de afstand tot de dichtstbijzijnde burgerwoning wordt verkleind wordt voorgesteld om op de verbeelding aanduidingen op te nemen ten behoeve van het kampeerterrein en de parkeergelegenheid.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf aan de zuidkant van de camping kan worden opgemerkt dat de onderlinge afstand, circa 30 meter, niet wordt verkleind. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een nadeliger situatie voor de agrarische bedrijfsvoering op het perceel.

Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er in beginsel mogelijkheden zijn voor de gewenste ontwikkelingen. De plannen zijn echter nog niet concreet waardoor het in dit stadium te vroeg is om de ontwikkeling bij recht in het bestemmingsplan op te nemen. Hoewel de initiatiefnemers wel ideeën hebben over de inrichting van het terrein zal een definitieve inrichting nader uitgewerkt moeten worden. Voorgesteld wordt om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen tot maximaal 35 plaatsen, het omzetten van standplaatsen naar maximaal 5 trekkershutten, aanlegplaatsen, botenverhuur en rondvaartboten. Voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zijn

- milieuhygiënische en verkeerskundige inpassing in de omgeving;
- en wat betreft schaal en verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Voor de landschappelijke inpassing dient een ruimtelijk inpassingsplan te worden opgesteld waarbij het bepaalde in de bijlage 3 Landschapskenmerken in acht genomen dient te worden. Tevens zal aan de regels de Handleiding inrichtingsplan Verblijfsrecreatie als bijlage worden opgenomen welke eveneens als leidraad zal dienen;
- nieuwe recreatieve voorzieningen dienen bij te dragen aan een verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio;
- uitbreiding van een bestaande voorziening dient bij te dragen aan kwaliteitsverbetering van deze voorziening.

In de bouwregels is ruimte voor de realisatie van de uitbreiding van de sanitaire voorzieningen maar ligt buiten het bouwvlak. De uitbreiding is gesitueerd in aansluiting op de bestaande voorzieningen en leidt niet tot een versnippering van bebouwing over het perceel. Er is derhalve geen bezwaar tegen de uitbreiding van het bouwvlak. Voorgesteld wordt bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zowel aan de noord- als westkant 5 meter te verruimen.

Ten aanzien van het bestaande recreatieappartement in de schuur bestaan planologisch geen bezwaren. Derhalve wordt voorgesteld de regels op dit punt te wijzigen en het appartement hierin op te nemen.

In onderhavig bestemmingsplan heeft het perceel een recreatieve bestemming en is het derhalve reeds geschikt geacht voor een recreatieve functie. Naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaren is een uitbreiding van de bestaande camping in beginsel ook mogelijk geacht.

Ten aanzien van recreatieappartementen is voor voormalige boerderijen in het bestemmingsplan Buitengebied een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee er per woning onder voorwaarden maximaal 5 recreatieappartementen van 80 m² per appartement zijn toegestaan.

Onderhavig perceel heeft reeds een recreatieve bestemming en is niet in het buitengebied gesitueerd. Echter het perceel grenst wel aan het buitengebied. Gelet op de omvang en de ligging van het perceel kan derhalve aansluiting worden gezocht bij eerder genoemde regeling ten behoeve van het aantal appartementen en de oppervlakte hiervan.

Door het realiseren van de appartementen, de reeds aanwezige kampeerplaatsen en de gevraagde uitbreiding hiervan en de overige gevraagde recreatieve functies, ontstaat een breed recreatief aanbod op het perceel.

Ook voor de gevraagde appartementen geldt dat er nog geen uitgewerkt plan ligt. Derhalve wordt voorgesteld de realisatie van maximaal vier recreatieappartementen in de bestaande schuur aan de afwijkingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden, zoals hierboven is beschreven, toe te voegen.

De zienswijze dient gelet op vorenstaande deels gegrond en deels ongegrond te worden geacht. Wel wordt voorgesteld het bestemmingsplan overeenkomstig vorenstaande te wijzigen.

2. Pietersma&Spoelstra namens Dwarsried b.v. te Kollum

In de zienswijze wordt het navolgende aangegeven. Het bedrijventerrein ligt reeds enkele jaren bouwrijp klaar. Tot nu toe is ter plaatse niet gebouwd omdat hier geen animo voor is. Uit overleg met potentiële klanten en uit navraag blijkt dat met name het bestemmingsplan daar debet aan is. Er is veel geïnvesteerd. Doordat het terrein nu jarenlang braak ligt wordt verlies geleden op de exploitatie van het terrein. Verzocht wordt de mogelijkheid te bieden voor een gezondere exploitatie van Dwarsried door het bestemmingsplan op onderstaande punten te wijzigen.

- a. *Het grootste deel van dit bedrijventerrein heeft de bestemming expliciet ten behoeve van scheepvaart- en watersportbedrijven. Gebleken is dat daaraan geen behoefte is in Kollum. Derhalve wordt verzocht een algemene bedrijfsbestemming in de milieucategorieën 1 t/m 3.1 bij recht toe te kennen aan het bedrijventerrein Dwarsried. Scheepvaart- en watersportbedrijven blijven onder die bestemming eveneens mogelijk.*

In 2007 is het eerste bestemmingsplan Dwarsried vastgesteld. Reden voor het opstellen van het bestemmingsplan was destijds een nieuw bedrijventerrein mogelijk

te maken waarbinnen een combinatie mogelijk werd gemaakt tussen met name watersportgebonden bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen zoals een jachthaven. De gemeente beoogde met deze combinatie in te spelen op de ontwikkelingen ten aanzien van de Lits-Lauwersmeerroute in het kader van het Friese Merenproject. Daarnaast werd het mogelijk gemaakt om watersportgebonden bedrijven op minder gunstig gelegen locaties elders in de gemeente te verplaatsen naar Kollum. Vervolgens is het bestemmingsplan op verzoek van de ontwikkelaar aangepast en in april 2010 is het bestemmingsplan Dwarsried 2009 vastgesteld. Reden hiervan was dat er als gevolg van het omleggen van een rioolpersleiding van het Wetterskip ruimere bouw mogelijkheden ontstonden. De eerder beoogde ontwikkelingsmogelijkheden voor verplaatsing van watersportgebonden bedrijvigheid elders uit te gemeente en inspelen op ontwikkelingen in het kader van het Friese Merenproject bleven met dit plan gehandhaafd.

In het ambtiedocument Watersportdorp Kollum (vastgesteld d.d. 15 september 2011) is voor Dwarsried opgenomen dat Kollum prima vestigingsvoorwaarden heeft ten behoeve van de stimulering van de watersportgebonden bedrijvigheid. Hierbij is opgenomen dat er op het moment van schrijven nog geen bedrijven gevestigd zijn. De economische crisis en de onbekendheid van Kollum als watersportdorp spelen hierbij naar alle waarschijnlijkheid een rol. In het bijbehorende projectenoverzicht is de ontwikkeling van Dwarsried op de lijst voor middellange termijn acties/projecten opgenomen.

Vervolgens is er opnieuw door de ontwikkelaar contact met de gemeente opgenomen. Wederom werd de wens geuit het bestemmingsplan aan te passen. Tegenvallende resultaten als gevolg van een veranderende markt en het vertrek van een scheepsbouwer naar een locatie buiten de gemeente waren hier aanleiding voor. Uiteindelijk is besloten om in het bestemmingsplan Kollum Dorp eventuele wijzigingen in het planologisch regime voor dit bedrijventerrein op te nemen. Het college heeft derhalve besloten om, ter bevordering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2010, op te nemen:

- Ruimere situeringsmogelijkheden voor bedrijfswoningen in het zuidelijk plangebied waardoor de mogelijkheid ontstaat om bedrijfswoningen aan het water te realiseren.
- Loslaten systematiek van inpandige en uitpandige bedrijfswoningen. Er wordt niet meer voorgeschreven waar woningen inpandig of uitpandig gerealiseerd moeten worden.
- Terugbrengen maximale bedrijfscategorie van 4.1 naar 3.2. Om aan de minimale afstandsnormen tot de bedrijfswoningen te voldoen moest de bedrijfscategorie naar beneden worden bijgesteld. Tevens is ten behoeve van de afstandsnormen de begrenzing van de bedrijfscategorieën aangepast.
- Er zijn twee extra bedrijfswoningen aan het plangebied toegekend. Op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein waar reeds twee bedrijfswoningen waren toegestaan is nu ruimte opgenomen voor vier bedrijfswoningen.

Ten aanzien van de vraag om de watersportgebonden component op het hele bedrijventerrein los te laten zou het ontwerpbestemmingsplan eveneens worden aangepast. In het ontwerpplan zou een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarmee over het gehele terrein onder voorwaarden reguliere bedrijvigheid kan worden toegestaan. Per abuis is deze wijzigingsbevoegdheid echter in artikel 6 "Bedrijventerrein" opgenomen. Artikel 6, Bedrijventerrein is echter bedoeld voor de overige bedrijventerreinen in Kollum. Artikel 7, "Bedrijventerrein-1", is van toepassing op het bedrijventerrein Dwarsried. Middels een ambtshalve wijziging in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen' behorende bij onderhavig raadsvoorstel, wordt voorgesteld

deze wijzigingsbevoegdheid te verplaatsen van artikel 6 naar artikel 7 "Bedrijventerrein-1".

Met in achtneming van vorenstaande ambtshalve wijziging wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen. Op dit moment is er nog voldoende regulier bedrijventerrein in de gemeente beschikbaar. Behalve dat er op Dwarsried nog grond voor reguliere bedrijven, tot een maximale bedrijfscategorie van 3.1 beschikbaar is, zijn er ook op het bedrijventerrein Jumaheerd nog percelen beschikbaar. Bij de planologische beoordeling speelt de eigendomssituatie van de nog beschikbare bedrijfsperven geen rol. Tevens is de watersportgebonden component zoals hierboven al aangegeven een belangrijk punt geweest bij de ontwikkeling van het onderhavig bedrijventerrein. Geadviseerd wordt de watersportgebonden component zoals thans in het ontwerpbestemmingsplan Kollum Dorp opgenomen te handhaven.

Naast bovenstaande dient nog te worden opgemerkt dat er geen aanleiding is om de bedrijfscategorie nog verder te verlagen. Het verlagen van de bedrijfscategorie zal de vestigingsmogelijkheden van bedrijven zelfs beperken. Indien de ontwikkelaar de vestiging van bedrijvigheid in de bedrijfscategorie 3.2 wenst te voorkomen zal hij hier bij de uitgifte van gronden zelf maatregelen voor moeten treffen.

Gelet op vorenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond geacht.

- b. *Er is grote vraag naar kleinschalige bedrijven waarbij een woning is toegestaan. Nu zijn bedrijfswoningen alleen op de eerste "landtong" en direct aan de Willem Loréweg toegestaan. De gronden langs de Willem Loréweg zijn niet in eigendom van Dwarsried b.v.. Op de eerste "landtong" zijn vier woningen toegestaan en mogen reguliere bedrijven worden gebouwd. Het grootste deel van deze "landtong" is reeds verkocht. Verzocht wordt om op de overige gronden van het bedrijventerrein Dwarsried bedrijfswoningen middels een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid toe te staan.*

Het bestemmingsplan Dwarsried 2009 biedt ruimte aan vijf bedrijfswoningen. Op basis van door de ontwikkelaar verstrekte informatie over gegadigden voor een kavel met bedrijfswoning is bij het opstellen van het onderhavig bestemmingsplan planologisch ruimte gemaakt voor nog 2 extra bedrijfswoningen. Onderhavig plan staat derhalve 7 bedrijfswoningen bij recht toe. Op dit moment is er één woning gerealiseerd.

In het Woonplan zullen twee contingenten van Kollumerzwaag overgeheveld worden naar het bedrijventerrein Dwarsried. Hiermee is het uiterste uit het Woonplan gehaald. Er zit op dit moment dan ook geen ruimte in het Woonplan voor extra contingent ten behoeve van het toelaten van nog meer bedrijfswoningen op Dwarsried. Tot 2020 kunnen er dus geen extra bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan. Bovendien zijn er nog ongebruikte mogelijkheden voor bedrijfswoningen op Dwarsried en is de behoefte niet aangetoond. Er kan nu onvoldoende worden aangetoond dat binnen de planperiode gebruik zal worden gemaakt van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Het opnemen van de gewenste wijzigingsbevoegdheid is dan ook niet mogelijk.

De afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen zoals in de bestemming Bedrijventerrein in artikel 6 is opgenomen kan ook niet worden toegepast voor Dwarsried. In de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfswoningen in artikel 6 Bedrijventerrein is onder andere de voorwaarde opgenomen dat er contingent beschikbaar dient te zijn. In het Woonplan is aan Jumaheerd, waar de bestemming Bedrijventerrein op van toepassing is, een vijftal woningen toegekend. Hiervan zijn

reeds drie contingenten gelabeld en zijn er nog twee vrij beschikbaar. De afwijkingsbevoegdheid van artikel 6 is, in tegenstelling tot een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van extra bedrijfswoningen op Dwarsried, op dit punt dus op voorhand niet onuitvoerbaar.

Hier komt nog bij dat bedrijfswoningen vanaf milieucategorie 3.2 als hindergevoelige functies worden gerekend. De bedrijfswoningen zijn op dit moment zodanig gesitueerd dat deze buiten de invloedzone van categorie 3.2 bedrijven vallen. Om bedrijfswoningen op het hele terrein toe te staan moet de maximale bedrijfscategorie worden teruggebracht naar categorie 3.1. Daarnaast zal het, op het hele terrein, toestaan van bedrijfswoningen leiden tot een versnippering van deze bedrijfswoningen. De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en daarmee dus ook de verkoopbaarheid van de gronden wordt door vorenstaande beperkt. Dit is niet gewenst.

Gelet op vorenstaande wordt de huidige planologische regeling voor bedrijfswoningen op Dwarsried te gehandhaafd.

Gelet op vorenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond geacht.

- c. Als laatste wordt verzocht, onder het toestaan van reguliere bedrijvigheid op geheel Dwarsried ook watersportgebonden horeca-faciliteiten toe te staan. Daar is vraag naar maar vanwege het vigerend bestemmingsplan kon hier niet aan worden voldaan. Als Kollum zich als watersportdorp wil profileren zouden dergelijke voorzieningen moeten worden toegestaan op Dwarsried.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om toeristen meer naar het centrum van Kollum te trekken. Ten behoeve hiervan worden diverse investeringen gedaan. Om het centrum beter bereikbaar te maken wordt bijvoorbeeld de brug verhoogd. Het toestaan van horeca op het bedrijventerrein Dwarsried wordt dan ook niet wenselijk geacht.

Gelet op vorenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond geacht.

Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kollum Dorp

Verbeelding

1. Eskesstraat 89: Binnen het bouwvlak is de functieaanduiding Recreatiewoning opgenomen. Er is echter geen recreatiewoning aanwezig. De functieaanduiding is niet op de analoge verbeelding en in de regels opgenomen maar staat enkel op de digitale verbeelding zoals op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd. Juist dit digitale bestemmingsplan is juridisch leidend als er sprake is van verschil in een analoog en digitaal plan. Gelet op vorenstaande wordt de functieaanduiding Recreatiewoning binnen het bouwvlak van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie op het perceel aan de Eskesstraat 89 te Kollum verwijderd.
2. Hoek Sijbren Tijmstrastraat/Gysbert Japicxstrjitte: Het perceel op de hoek van de S. Tijmstrastraat/G. Japicxstrjitte is een onbebouwde kavel. In het vigerende bestemmingsplan Kollum Oliemolensingel is de woning gesitueerd aan de G. Japicxstrjitte. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is er middels een uitgebreide WABO-procedure een woning vergund welke gesitueerd is op de S. Tijmstrastraat. Het is echter niet de verwachting dat deze vergunning zal worden uitgevoerd. Uit vorenstaande is echter wel gebleken dat de situering van een te realiseren woning aan beide wegen ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. In het onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de woning enkel op de S. Tijmstrastraat gesitueerd. Gelet op vorenstaande wordt voorgesteld het bouwvlak van het hoekperceel aan de Sijbren Tijmstrastraat/Gysbert Japicxstrjitte te wijzigen zodat de situering aan beide wegen mogelijk is. Door het wijzigen van het bouwvlak worden de bouw mogelijkheden op onderhavig perceel verruimd en wordt de kans op een extra planologische procedure verkleind.

Ten tweede ontbreken de maatvoeringen voor het maximum aantal wooneenheden, de afwijkende bouwhoogte en een dakhelling voor voornoemd perceel op de verbeelding. Op basis van het vigerend bestemmingsplan Oliemolensingel kan op het perceel 1 woning worden gerealiseerd, met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en een minimale dakhelling van 30 graden. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en is er geen dakhelling opgenomen. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van 10,5 meter, de minimale dakhelling van 30 graden en het maximum aantal wooneenheden van 1, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Kollum-Oliemolensingel op het perceel te handhaven en vast te leggen op de verbeelding.

De afwijkende maatvoeringen ten aanzien van de bouwhoogte en dakhelling zoals hierboven besproken ontbreken eveneens op het andere onbebouwde bouwperceel op de hoek Gysbert Japicxstrjitte/Houtstek. Voorgesteld wordt om ook voor dit perceel de vigerende maatvoeringen uit het bestemmingsplan Kollum-Oliemolensingel te handhaven en op de verbeelding op te nemen.

In de bouwregels in artikel 17.2.1 van de bestemming Wonen-1 is zijn geen bepalingen ten opzichte van de dakhelling opgenomen. Voorgesteld wordt het bepaalde omtrent de minimale dakhelling, zoals hierboven beschreven, tevens in de bouwregels in artikel 17.2.1 op te nemen.

3. Voor de herstructureringslocatie Kollum Zuidoost is de huidige planologische situatie vastgelegd met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere invulling. De maatvoeringen ten behoeve van het maximum aantal woningen van de onbebouwde percelen in het herstructureringsgebied Kollum Zuidoost, globaal begrensd door de Johannes Bogermanstraat (noordkant), Eyso de Wendtstraat (oostkant), Bernhardlaan (zuidkant) en de Eskesstraat (westkant), ontbreken op de verbeelding. Het betreft hier een drietal bouwvlakken ten behoeve van maximaal 4 woningen per bouwvlak en 18 bouwvlakken voor maximaal 2 woningen per bouwvlak. Voorgesteld wordt om de maatvoeringen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Kollum Zuidoost deelgebied 1 op de verbeelding op te nemen.
4. Achter de bouwvlakken van de inbreidingslocatie aan de van Broersmastraat nabij het hertenkamp is in een strook de bestemming weggevallen. Gelet op de wijze van bestemmen wordt voorgesteld aan deze gronden de bestemming Wonen-1 toe te kennen.
5. Aan de voorzijde van de woningen aan De Hammeren 1 tot en met 11, oneven nummers, is de tuinbestemming weggevallen. Om dit stukje grond weer in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan op te nemen wordt voorgesteld om overeenkomstig de plansystematiek, hier de bestemming Tuin op te nemen.
6. Voor de herstructureringslocatie aan de Tsjibbe Geartsstrjitte en de Simke Kloostermanstrjitte is op de verbeelding van onderhavig ontwerpbestemmingsplan de oude bebouwde situatie met een wijzigingsbevoegdheid voor een herinvulling opgenomen. De woningen zijn onlangs echter gesloopt. Op basis van de regels mag het bestaand aantal woningen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Aangezien de woningen inmiddels zijn gesloopt is het bestaand aantal woningen voor dit gebied nul. Er kan enkel na het voeren van de wijzigingsbevoegdheid woningbouw op het terrein gepleegd worden. Er zijn concrete initiatieven om op deze locatie op afzienbare termijn nieuwbouw te plegen. Thans wordt er op ambtelijk niveau overleg gevoerd met de woningbouwvereniging over de herinvulling van deze locatie. Bij de herinvulling van de locatie zullen maximaal 19 woningen gerealiseerd worden. De exacte invulling is nu echter nog niet bekend. Gelet op de ontwikkeling die hier op korte termijn verwacht wordt, wordt voorgesteld aan het gebied een woonbestemming toe te kennen met een ruim bouwvlak waarbinnen maximaal 23 woningen gerealiseerd mogen worden. In de praktijk betekent dit dat er nog 19 woningen gebouwd kunnen worden omdat er reeds vier woningen aan de Sijbren Tijmstrastraat staan. Dit betreft een viertal gerenoveerde woningen die gehandhaafd blijven. Door de voorgestelde wijze van bestemmen kan het gebied zonder nadere procedure worden ingericht als er tussen de gemeente en woningbouwvereniging overeenstemming is over de invulling.
7. Voor het perceel aan de Eyso de Wendt 65a ontbreekt de maatvoering van het maximum aantal te bouwen woningen. Voorgesteld wordt de maatvoering voor maximaal 1 woning op de verbeelding op te nemen.

Regels

1. In de bestemming Groen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college onder voorwaarden 12 camperstandplaatsen toe kan staan. Deze afwijkingsbevoegdheid is bedoeld om maximaal 12 camperstandplaatsen in de groenstrook langs de Rijksweg en nabij het bedrijventerrein, toe te staan. De bevoegdheid zoals deze nu in de regels is opgenomen betreft echter een algemene afwijkingsbevoegdheid waarmee in beginsel op alle gronden met de bestemming Groen 12 camperstandplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Voorgesteld wordt om op de verbeelding een aanduiding op te nemen waarmee enkel op de beoogde locatie, langs de Rijksweg, camperplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Ook de regels zullen hierop aangepast worden
2. In de bestemming Bedrijventerrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – scheepvaart- en watersportbedrijven' verwijderd kan worden indien er geen behoefte meer bestaat aan een watersportgebonden bedrijventerrein (artikel 6.7). Deze wijzigingsbevoegdheid is per abuis bij de verkeerde bestemming opgenomen. De bevoegdheid is bedoeld voor het bedrijventerrein Dwarsried, welke de bestemming Bedrijventerrein-1 heeft. Voorgesteld wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6 te verwijderen en aan artikel 7 toe te voegen.
3. In de bouwregels binnen de bestemming Wonen-1 (artikel 17) is geen regeling voor een minimale dakhelling opgenomen. Dit is, met uitzondering van een aantal nog te bebouwen locaties, geen probleem. Bij de meeste percelen met de bestemming Wonen-1 is er sprake van bestaande bebouwing. Voor de nog te bebouwen percelen wordt via de welstandsregels voldoende zorggedragen voor een passende invulling. Voor de uitzonderingslocaties is een afwijkende maatvoering op de verbeelding opgenomen. Deze maatvoering is echter niet in de regels verwerkt. Voorgesteld wordt de regels hierop aan te passen.