

RAADSBESLUIT nr. 2014-37

De raad van de gemeente Blaricum

gelezen het voorstel d.d. 21 juli 2014 van burgemeester en wethouders;

B E S L U I T :

- I. In te stemmen met de reactienota Voorland Stichtsebrug en de definitieve Structuurvisie en Beheersverordening vast te stellen.

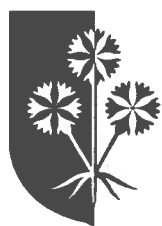
Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 23 september 2014.

P.C.M. de Groot
griffier



mevrouw J.N. de Zwart-Bloch
voorzitter





Gemeente Blaricum

VOORSTEL GEMEENTERAAD BLARICUM

Raadsvoorstel nummer	: 2014-37
BABS nummer	: 4868
Raadsvergadering d.d.	: 23-09-2014
Rondetafelgesprek d.d.	:
Presidium d.d.	: 25-08-2014
Portefeuillehouder	: Kennis, A.M. (Blaricum)
Vorbereid door	: Rob Hoksbergen, Blaricum, toestel: 383

Onderwerp	: Vaststellen structuurvisie en beheersverordening / 2014-37
Voorgesteld besluit	: In te stemmen met de 'Reactienota inspraak Voorland Stichtsebrug' en de definitieve 'Structuurvisie Voorland Stichtsebrug' en 'Beheersverordening Voorland Stichtsebrug' vast te stellen.

Besluit	:
----------------	---

Datum besluit	:
Griffier	Voorzitter

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_4868.doc

Bijlage: Bijlage 1 Structuurvisie Voorland Stichtsebrug.pdf

Bijlage: Bijlage 2 Beheersverordening Voorland Stichtsebrug.pdf

Bijlage: Bijlage 3 Reactienota inspraak Voorland Stichtsebrug.pdf

Waarom ligt het voorstel nu voor?

Het stedenbouwkundig plan voor De Blaricummermeent, zoals beschreven in het in 2005 vastgestelde masterplan, bestaat uit drie onderdelen: de Stichtsewegzone, het woonwerkdorp en het Voorland Stichtsebrug. De ontwikkeling van de Stichtsewegzone en het woonwerkdorp zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp. Het Voorland is hierin niet opgenomen.

Om verder invulling te geven aan de plannen en wensen uit het masterplan heeft de gemeente het voornemen ook het onderdeel Voorland Stichtsebrug tot ontwikkeling te laten komen. Het Voorland is financieel neutraal opgenomen in het Financieel Raamwerk van De Blaricummermeent wat inhoudt dat de gemeente geen realiserende partij is, maar het initiatief voor een ontwikkeling moet komen van een (commerciële) exploitant.

Er is een structuurvisie Voorland Stichtsebrug opgesteld waarin voor het gebied wordt aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente bereid is aan een ontwikkeling medewerking te verlenen. Dat zijn, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, niet alleen ruimtelijk relevante afwegingen. In de structuurvisie staat aangegeven hoe de gemeente wil handelen. Derden kunnen aan de structuurvisie geen (bouw)rechten ontlelen. Feitelijk stelt het bestuur de ontwikkelkaders vast en vormt de structuurvisie een uitnodiging aan (semi-) private partijen, om een ontwikkeling te initiëren passend binnen het beschreven afwegingskader.

Tegelijk met de structuurvisie is er een beheersverordening opgesteld voor het Voorland Stichtsebrug.

De ontwerp structuurvisie en de ontwerp beheersverordening zijn beide op 12 november 2013 door de raad goedgekeurd en hebben daarna zes weken ter inzage gelegen.

Er is op beide documenten een aantal reacties binnengekomen. Deze reacties zijn beschreven en beantwoord in een reactienota. Naar aanleiding van de reacties zijn de beheersverordening en structuurvisie op een paar punten aangepast.

Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd akkoord te gaan met de 'Reactienota inspraak Voorland Stichtsebrug' en daarmee de definitieve 'Beheersverordening Voorland Stichtsebrug' en de 'Structuurvisie Voorland Stichtsebrug' vast te stellen. Deze documenten zijn opgenomen in de bijlagen.

Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?

Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting op achtereenvolgens de beheersverordening, de structuurvisie en de reactienota.

DE BEHEERSVERORDENING

Het stedenbouwkundig plan voor De Blaricummermeent, zoals beschreven in het in 2005 vastgestelde masterplan, bestaat uit drie onderdelen: de Stichtsewegzone, het woonwerkdorp en het Voorland Stichtsebrug. De ontwikkeling van de Stichtsewegzone en het woonwerkdorp zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp. Het Voorland is hierin niet opgenomen.

Doordat er voor het Voorland Stichtsebrug momenteel geen juridisch-planologisch regime geldt (geen bestemmingsplan), ligt er formeel ook geen bouwtitel waar iemand rechten aan kan ontlelen. In beginsel kunnen nu dus geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden maar een eventueel bouwverzoek kan in de huidige situatie alleen getoetst worden aan het bouwbesluit en aan andere mogelijk relevante niet-Wro regelgeving als Flora- en faunawet. Om deze latente bouwmogelijkheid op korte termijn weg te nemen wordt op het gebied een beheersverordening gelegd.

In gevolge artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. De doelstelling van de beheersverordening is het beschikken over een actueel beheerskader voor de bestaande situatie binnen het plangebied; de beheersverordening consolideert als het ware de huidige situatie.

Pas op het moment dat er een concreet initiatief komt voor de ontwikkeling van het Voorland Stichtsebrug, zal voor de realisatie van dat initiatief een daarop toegespitst bestemmingsplan worden opgesteld.

DE STRUCTUURVISIE

De structuurvisie is een gemeentelijk beleidsdocument waarin de gemeente voor het natuur- en recreatiegebied Voorland Stichtsebrug aangeeft onder welke voorwaarden ze bereid is aan toekomstige ontwikkelingen haar medewerking te verlenen. De gestelde randvoorwaarden zijn niet slechts ruimtelijk gerelateerd, maar bevatten ook sociale- en economische aspecten. Door deze randvoorwaarden in een structuurvisie te verankeren en deze te gebruiken als overleg- en afwegingskader voor initiatieven, kan de gemeente de gewenste regie voeren. Alleen wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van de structuurvisie, wordt aan de voorwaarden voldaan voor de gemeente om een positief principebesluit te kunnen nemen omtrent het verlenen van planologische medewerking.

Het afwegingskader

Het afwegingskader van de structuurvisie wordt gevormd door het hoofddoel, de ambitie en de randvoorwaarden.

Het hoofddoel

Het hoofddoel voor het Voorland is dat de ontwikkeling moet leiden tot een aantrekkelijk, hoogwaardig natuur- en recreatiegebied, met een maatschappelijke meerwaarde waarvan zowel de bewoners als de lokale ondernemers de spin-off ervaren.

De ambitie

De ambitie die de gemeente voor het gebied voor ogen heeft, omvat de volgende ingrediënten (in alfabetische volgorde):

- Behoud en bij voorkeur kwaliteitsversterking van de natuurwaarden;
- Jaarrond recreëren;
- Onderscheidend karakter (van de horecavoorziening);
- Ontmoetingsplek voor lokale bevolking;
- Variatie in aanbod (recreatie, horeca);
- Waterrecreatie met een regionale functie.

In het masterplan De Blaricummermeent (blz. 56 en 57) is over het Voorland opgenomen dat het wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardig recreatiegebied waarbij een jachthaven wordt voorgesteld in de bestaande (water)kom. In de planvorming tot op heden, heeft de ontwikkeling van een jachthaven (in combinatie met horeca) steeds als een vliegwiel gefunctioneerd. Het gebied is gezien haar ligging hier ook uitermate geschikt voor.

De jachthaven is echter voor de gemeente geen noodzakelijk ingrediënt voor de ontwikkeling van het gebied.

Wanneer een ander voorstel voldoet aan de gestelde ambities en randvoorwaarden dan is dit voor de gemeente een afweegbaar scenario. Ook maakt de structuurvisie een gefaseerde ontwikkeling mogelijk (met eventueel meerdere initiatiefnemers).

De randvoorwaarden

De gemeente is geen grondeigenaar van het Voorland (dit is Staatsbosbeheer). De structuurvisie vormt daarom een belangrijk instrument om regie te kunnen blijven voeren op de ontwikkeling van dit gebied. De randvoorwaarden worden door de gemeente gehanteerd bij de afweging van initiatieven. De gestelde randvoorwaarden hebben betrekking op:

- *Het MER en milieuaspecten;*
Planontwikkeling dient plaats te vinden binnen de kaders zoals opgenomen in het MER. Wanneer deze kaders overschreden worden dan dient met een nieuw MER-traject de haalbaarheid ten aanzien van milieu- en waardenaspecten aangetoond te worden.
- *Natuur, archeologie en water;*
Het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ligt nabij Natura 2000 gebieden. De aangetoonde natuurwaarden dienen behouden te blijven en bij voorkeur een kwalitatieve impuls te krijgen.
Het gedeelte van het plangebied dat in het Gooimeer ligt ken een hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek dient plaats te vinden wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden die de bodem verstoren.
Voor de waterhuishoudkundige aspecten dient Rijkswaterstaat als verantwoordelijke partij, betrokken te worden in de planvorming.
- *Ruimte en verkeer;*
Functie, inrichting, uitstraling en identiteit dienen aan te sluiten bij De Blaricummermeent zoals beschreven in het masterplan en bij de gemeentelijke structuurvisie 'Blaricum, authentiek dorp in het Gooi'. Er dient sprake te zijn van een duurzame ontwikkeling waarbij het beheer (van de bijzondere natuurwaarden) een belangrijke pijler is.
De benodigde infrastructuur moet aansluiten op bestaande structuren.
- *Sociaal-maatschappelijke aspecten;*
Het initiatief dient een maatschappelijke meerwaarde voor Blaricum te hebben: functie voor de gemeenschap, goed (openbaar) toegankelijk en toevoegen van levendigheid die zorgt voor een bepaalde mate van sociale controle.
- *Financieel economische aspecten;*
Er dient een sluitend bedrijfsplan te zijn waarbij de exploitatie duurzaam gegarandeerd is, waardoor problemen als leegstand en verloedering in de toekomst voorkomen worden.

Uitvoeringsparagraaf

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie worden de instrumenten beschreven gericht op het ten uitvoer brengen van een initiatief. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in procedurele-, juridische- en financiële instrumenten.

Procedurele instrumenten

De gemeente is geen eigenaar van de grond van het Voorland, dit is Staatsbosbeheer. De gemeente is voornemens om een intentieovereenkomst met Staatsbosbeheer te sluiten waarin kaders en aandachtspunten opgenomen zullen worden ten aanzien van de toekomstig te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en de initiatiefnemer(s).

Bij de procesgang rondom een initiatief hanteert de gemeente een aantal stappen:

1. Beoordeling op tekst en beeldmateriaal, tijdsparaagraaf en financiële paragraaf;
2. Voorbereiden principebesluit;
3. Nadere uitwerking en onderbouwing door initiatiefnemer;
4. Overeenkomst sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer;
5. Opstarten juridisch-planologische procedure (bestemmingsplan) noodzakelijk voor realisatie.

De kosten voor het doorlopen van de juridisch-planologische procedure en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer. De gemeente

brengt hiervoor ook leges in rekening bij de initiatiefnemer.

In verband met de ligging van het plangebied binnen de EHS, dient de initiatiefnemer te onderbouwen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Indien dit wel het geval is dient de initiatiefnemer een compensatieplan op te stellen. Ter verzekering van nakoming van deze compensatieplicht wordt een overeenkomst opgesteld tussen initiatiefnemer en de provincie Noord Holland. Bij sprake van fysieke compensatie in de nabijheid van de ontwikkeling wordt de compensatie planologisch verankerd in het op te stellen bestemmingsplan.

Juridische instrumenten

De gemeente heeft, gekoppeld aan de structuurvisie, een beheersverordening opgesteld. Hierin wordt het bestaande gebruik en de bestaande situatie bestendigd en planologisch beschermd.

Ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen zal te zijner tijd een bestemmingsplan worden opgesteld. Hieraan voorafgaand wordt met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst gesloten waarin ook kostenverhaal is opgenomen.

Financiële instrumenten

Alle kosten en investeringen die de gemeente moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het betreft:

- 'gebiedseigen kosten'; kosten nodig voor bouwrijp-maken inclusief inrichting en plan- en procedurekosten;
- 'bovenplanse verevening' (bij meerdere initiatiefnemers); verevening van grondexploitatie-resultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang;
- 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling'; financiële bijdrage ten behoeve van investeringen in natuur(beheer) en ontwikkeling van recreatieve routestructuren.

DE REACTIENOTA

De ontwerp structuurvisie voor het gebied Voorland Stichtsebrug heeft samen met de beheersverordening (en het MER als bijlage van de structuurvisie) voor zes weken ter inzage gelegen vanaf dinsdag 21 januari tot en met maandag 3 maart 2014.

Gedurende de inspraakperiode zijn vijf reacties door het college van B&W ontvangen van:

1. Rijkswaterstaat Midden-Nederland, Netwerkontwikkeling en Visie;
2. Vereniging van Vrienden van het Gooi;
3. GS Provincie Noord-Holland;
4. Commissie m.e.r.;
5. Brandweer Gooi en Vechtstreek.

In de reactienota (zie bijlage) zijn de reacties samengevat, behandeld en van een antwoord voorzien. De structuurvisie en beheersverordening zijn naar aanleiding van binnengekomen reacties op een aantal punten aangepast (zie eveneens bijlagen).

Samenvatting reacties

Hieronder zijn, per instantie die een reactie heeft ingediend, de belangrijkste punten omschreven. De complete reacties en beantwoording staan beschreven in de reactienota.

Rijkswaterstaat

Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat zijn in de beheersverordening en de structuurvisie enkele aanvullingen opgenomen. Het betreffen voornamelijk verwijzingen naar beleidsdocumenten en aandachtspunten voor het vervolgtraject die zijn opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

Omdat in de structuurvisie is opgenomen dat een jachthaven geen onlosmakelijk onderdeel hoeft te zijn van de ontwikkelingsrichting voor het gebied, is het illustrerende kaartmateriaal van de onderzochte alternatieven in het MER niet meer opgenomen in de structuurvisie (n.a.v. reactiepunt 8).

Vereniging van Vrienden van het Gooi (VVG)

Naar aanleiding van de reactie van de VVG wordt in de beheersverordening toegevoegd dat eventueel benodigde verhardingen de ecologische kwaliteit van de zone niet mogen aantasten en dat nieuwe verhardingen gerelateerd moeten zijn aan de bestaande verharding in het gebied.

GS Provincie Noord-Holland

GS geeft in haar reactie aan dat de ontwikkeling van een jachthaven in het Gooimeer een stimulans kan geven aan recreatie, toerisme en economie en onderstreept het feit dat de gemeente Blaricum en de provincie Noord-Holland in maart 2006 een intentieverklaring hebben ondertekend waarin staat dat een recreatieve ontwikkeling van het Voorland met een jachthaven past binnen het provinciaal beleid. GS wijzen er wel op dat de voorziene ontwikkeling raakt aan een aantal artikelen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS). In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie worden deze punten opgenomen in de lijst van aandachtspunten voor het vervolg.

Commissie m.e.r.

De commissie is in grote lijnen positief over de inhoud van het MER. Zij geeft wel aan dat een aantal onderzoeken gedateerd is. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie worden genoemde punten opgenomen in de lijst van aandachtspunten voor het vervolgtraject.

De commissie m.e.r. geeft in haar reactie ook aan dat er in het MER onvoldoende essentiële informatie aanwezig is om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen in de besluitvorming over de structuurvisie. De gemeente is van mening dat in het MER zoals dat ter inzage heeft gelegen in voldoende mate op abstract niveau beschreven is dat het plan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aantast, conform de commissie ook aangeeft dat toereikend is voor het niveau van een structuurvisie. Op het moment dat er sprake is van een concreet initiatief zal gedetailleerder onderzoek plaatshebben.

Brandweer Gooi en Vechstreek

De brandweer geeft in haar reactie aan dat er aandacht moet zijn voor de externe veiligheid m.b.t. het groepsrisico. In het MER is dit aandachtspunt wel meegenomen op het abstractieniveau van de beschrijving van de alternatieven. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt de door de brandweer genoemde lijst van aandachtspunten opgenomen voor de vervolgplanvorming.

De argumenten

- In de beheersverordening wordt het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld. Daarmee wordt gewaarborgd dat de door de gemeente gewenste ontwikkeling van het Voorland mogelijk blijft en wordt voorkomen dat er gebouwde en functionele ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd totdat er een bestemmingsplan is opgesteld.
- In de structuurvisie wordt aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente bereid is aan toekomstige ontwikkelingen voor het natuur- en recreatiegebied Voorland Stichtsebrug haar medewerking te verlenen.
- De gestelde randvoorwaarden zijn niet slechts ruimtelijk gerelateerd, maar bevatten ook sociale- en economische aspecten. Door deze randvoorwaarden in een structuurvisie te verankeren en deze te gebruiken als overleg- en afwegingskader voor initiatieven, kan de gemeente de gewenste regie voeren.

- Alleen wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van de structuurvisie, wordt aan de voorwaarden voldaan voor de gemeente om een positief principebesluit te kunnen nemen omtrent het verlenen van planologische medewerking.
- Met de beheersverordening en de structuurvisie samen behoudt de gemeente de volledige regie over de toekomstige ontwikkelingen in het Voorland Stichtsebrug.
- Er heeft afstemming plaatsgevonden met Staatsbosbeheer, Provincie NH en de Vereniging van Vrienden van het Gooi over de ontwikkelingsrichting die staat beschreven in de structuurvisie.
- Het kostenverhaal is opgenomen in de structuurvisie waarmee alle kosten voor de planvorming in het voortraject en ook de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelende partij zijn (en uiteraard ook de realisatiekosten).

Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?

Klankbordgroep

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het Voorland Stichtsebrug (11 dec. 2012) is een klankbordgroep opgericht waarin Staatsbosbeheer, de Vereniging van Vrienden van het Gooi en de provincie Noord Holland vertegenwoordigd waren.

Voorafgaand aan het opstellen van de structuurvisie is de klankbordgroep bijeengekomen en hebben partijen aangegeven waar hun belangen lagen.

De structuurvisie is half juni 2013 in concept toegestuurd naar de klankbordgroep en op 2 juli 2013 in een bijeenkomst besproken. Naar aanleiding van deze bespreking zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hadden met name betrekking op nadruk op het beheer van de toekomstige situatie en de compensatieopgave m.b.t. de EHS.

Het gewijzigde document is op 30 juli verstuurd aan de leden van de klankbordgroep.

Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?

Juridische instrumenten

De gemeente heeft, gekoppeld aan de structuurvisie, een beheersverordening opgesteld. Hierin wordt het bestaande gebruik en de bestaande situatie bestendigd en planologisch beschermd.

Ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen zal te zijner tijd een bestemmingsplan worden opgesteld. Hieraan voorafgaand wordt met de initiatiefnemer(s) een overeenkomst gesloten waarin ook kostenverhaal is opgenomen.

Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?

Het Voorland Stichtsebrug is financieel neutraal opgenomen in het Financieel Raamwerk van De Blaricummeermeent; alle uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer evenals alle kosten voor het doorlopen van de juridisch-planologische procedure en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en werkzaamheden.

De gemeente brengt ook leges in rekening bij de initiatiefnemer.

Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?
Wanneer de structuurvisie en de beheersverordening door de raad zijn vastgesteld is er een duidelijk kader vastgelegd voor toekomstige ontwikkelingen in het Voorland Stichtsebrug. De gemeente neemt geen directe initiatieven bij het zoeken naar een (commerciële) exploitant. Geïnteresseerde partijen kunnen zich melden bij het Projectbureau De Blaricummeent om hun plannen te presenteren en tot overeenstemming te komen over de gewenste ontwikkeling en bijbehorende financiën. De initiatiefnemer zal met de provincie Noord Holland en Staatsbosbeheer ook tot overeenstemming moeten komen, zoals beschreven in de structuurvisie. Daarna zal het plan ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd alvorens een gedetailleerd bestemmingsplan wordt opgesteld waarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

