



Ons nummer: R13.000146



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven
Raadsvergadering van	6 juni 2013
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	21 mei 2013
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	H.G.J. Woltjer

Voorstel:

1. de reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - a. de woningen Oosterstrand 6 en 8 krijgen een aanduiding "dienstwoning";
 - b. in artikel 5 onder f wordt de functie gewijzigd van "vis kiosk" naar "snackwagen";
 - c. bij de oppervlaktematen van hoofdgebouw (artikel 6.2 onder a) en bijgebouwen en aan- en uitbouwen (artikel 6.2 onder b) wordt de zinsnede "dan wel de bestaande oppervlakte als die meer is" toegevoegd;
 - d. op het pand Oosterstrand 9 geen persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. (artikel 14.3 onder c.);
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2012zuidBPjhhlpn-vast;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basis Kaart Nederland;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven vast te stellen.

Inleiding:

Van 15 februari tot en met 28 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

Het plan heeft betrekking op de aan de noordoostzijde van de stad gelegen jachthaven met bijbehorende functies.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het actualiseren van de terplaatse geldende bestemmingen van de bestaande functies en heeft derhalve een consoliderend karakter.

Doel:

Het uiteindelijk van kracht laten worden van een actueel bestemmingsplan voor dit gebied.

Argumenten:

1. Op het ontwerpplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Na beoordeling en weging van deze zienswijzen is de conclusie dat er enige wijzigingen in het plan wenselijk zijn.

2. Voor wat betreft de wenselijke wijzigingen in het bestemmingsplan wordt inhoudelijk gezien korthedshalve verwezen naar de Reactienota Zienswijzen.
3. Op basis van het Bro moet het bestemmingsplan expliciet langs elektronische weg worden vastgesteld. De digitale versie van het bestemmingsplan is in dezen leidend.
4. Ook dit moet op grond van het Bro worden vastgelegd.
5. Omdat er voor de gemeente geen exploitatiekosten zijn is het niet noodzakelijk een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Alternatieven:

De zienswijzen zouden geheel kunnen worden overgenomen, het voorstel is echter, binnen de mogelijkheden van de gestelde randvoorwaarden, gebaseerd op een zorgvuldige afweging

Risico's:

Er is een kans dat de indieners van zienswijzen beroep tegen het op onderdelen gewijzigd vastgestelde plan gaan indienen.

Deze mogelijkheid bestaat ook voor een ieder die bezwaar tegen de wijzigingen heeft.

Wettelijke basis:

Wro

Financiële aspecten/gevolgen:

Het vaststellen van het plan heeft geen directe financiële gevolgen.

Duurzaamheid:

n.v.t.

Vervolgproces:

Na (gewijzigde) vaststelling wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Communicatie:

Met de indieners van de zienswijzen is op 1 na (wonende in het buitenland en wegens het ontbreken van contactgegevens) mondeling contact geweest. Dit heeft niet tot wijziging van de reactienota geleid. Aan de buitenlandse zienswijzenindieners is de Reactienota, onder vermelding van de verdere procedure, toegezonden.

De indieners van zienswijzen worden na vaststelling schriftelijk van het raadsbesluit op de hoogte gesteld.

Bijlage(n)Meegezonden:

- ontwerp-bestemmingsplan
- Reactienota zienswijzen

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. Apotheker , burgemeester.

drs. J. Krul , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2013;

gelet op 3.8 Wro;

overwegende dat

1. het ontwerpbestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven met ingang van 15 februari 2013 gedurende 6 weken (derhalve tot en met 28 maart 2013) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
2. tegen het genoemde bestemmingsplan 4 zienswijzen naar voren is gebracht;
3. de zienswijzen aanleiding geven op onderdelen het ontwerp bestemmingsplan aan te passen (conform de zienswijzennota);
4. het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waardoor kosten verhaald moeten worden;;

b e s l u i t:

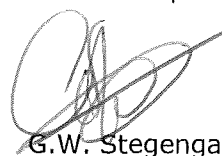
1. de reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - a. de woningen Oosterstrand 6 en 8 krijgen een aanduiding "dienstwoning";
 - b. in artikel 5 onder f wordt de functie gewijzigd van "vis kiosk" naar "snackwagen";
 - c. bij de oppervlaktematen van hoofdgebouw (artikel 6.2 onder a) en bijgebouwen en aan- en uitbouwen (artikel 6.2 onder b) wordt de zinsnede "dan wel de bestaande oppervlakte als die meer is" toegevoegd;
 - d. op het pand Oosterstrand 9 geen persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. (artikel 14.3 onder c.);
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2012zuidBPjhhlpn-vast;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige Basis Kaart Nederland;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2013



drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, wnd. griffier.

Reactienota zienswijzen ex artikel 3.8 Wro Ontwerpbestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven

vastgesteld door B&W d.d.: 29 april 2013
naam bestemmingsplan: Hindeloopen-Jachthaven
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2012zuidBPjhhlpn-vast

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING

3

- 1.1 Inhoud bestemmingsplan
- 1.2 Procedure
- 1.3 Zienswijzen en beantwoording

3
3
3

2. ZIENSWIJZEN

4

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied grenst in het westen en noorden aan het IJsselmeer, in het oosten en zuiden grenst het plangebied aan grasland en wegen.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet na vaststelling in een actuele juridische-planologische regeling voor dit gebied.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven heeft met ingang van 15 februari tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. Van de tervisielegging is vooraf kennisgeving gedaan in de Staatscourant en de regionale nieuws-, dag- of huis-aan-huisbladen. Daarnaast heeft kennisgeving langs elektronische weg plaatsgevonden. Gedurende de termijn van tervisielegging bestond voor een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

Hoofdstuk 2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen
1	Langhout & Wiarda (namens Aluboot B.V. en de heren Borneman)	Heidelaan 15B	8453 XG	Oranjewoud	25-03-2013
2	Langhout & Wiarda (namens Jachthaven Hindeloopen B.V.)	Heidelaan 15B	8453 XG	Oranjewoud	25-03-2013 en 28-03-2013 (aanvulling)
3	Dhr. R.A.M. Willemse	Haagbeek 7	5943 BE	Lomm	26-03-2013
4	Speciaal Advocaten (namens K.R. Nijholt, Westerdijk 2, Hindeloopen)	Burgemeester Falkenaweg 54	8442 LE	Heerenveen	28-03-2013

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Indiener 1

Inhoud zienswijze

1. De twee bedrijfswoningen aan Oosterstrand 6 en 8 hebben de bestemming 'Recreatie-recreatiewoningen' gekregen. In de in 1981 verleende bouwvergunning werden deze woningen al als bedrijfswoningen aangemerkt. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor het bedrijf is het essentieel dat in de directe nabijheid wordt gewoond.
Verzoek: de woningen als 'specifieke vorm van recreatie-dienstwoning' aan te duiden.

Reactie gemeente

De betreffende woningen hadden ook al in 1981 de bestemming 'dienstwoningen'. Dit is bevestigd in de genoemde bouwvergunning. De bedrijfswoningen zijn in eerste instantie abusievelijk niet meegenomen. Om die reden krijgen deze woningen opnieuw de aanduiding 'dienstwoning'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan: de woningen Oosterstrand 6 en 8 krijgen een aanduiding 'dienstwoning'.

Indiener 2

Inhoud zienswijze

1. *Begrenzing bebouwing en botenstalling.*
De bestaande bebouwing, botenstallingen en fietsenstalling, is onjuist vertaald in de planregels en op de verbeelding (zie bijgevoegde kaarten).
Verzoek: de verbeelding en eventueel de regels aan te passen
2. *Kampwinkel en festiviteiten.*
Verzoek om het planologisch mogelijk te maken in de zogenoemde "marktplaats" en het gedeelte van het gebouw ten zuiden van het zwembad, detailhandel in voedings- en genotmiddelen toe te staan en het gebruik ten behoeve van festiviteiten (6 keer per jaar) toe te laten.

3. *Uitbreidingsmogelijkheden.*

Uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing worden slechts geboden via een afwijking van het bestemmingsplan.

Verzoek: uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing bij recht mogelijk maken en, in verband met een voornemen tot uitbreiding van de loods en het hotel, het bouwvlak aan te passen.

4. *Viskiosken.*

Indiener is eigenaar van de gronden waarop de viskiosken staan. Met de gebruikers zijn overeenkomsten gesloten waarin staat dat in de kiosken slechts vis, ijs, patat, pannenkoeken en koude en warme snacks mogen worden verkocht.

Verzoek: in de begripsbepalingen een definitie van viskiosk op te nemen en hierin de te verkopen waren expliciet te benoemen.

5. *Dienst- en recreatiewoningen.*

- Het bestemmingsplan laat slechts de bouw en het gebruik van één dienstwoning binnen de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' en één dienstwoning binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen' toe. Bij recht zijn twee dienstwoningen toegestaan, namelijk de woningen Oosterstrand 9 en Havenkade 3. Ten onrechte is in artikel 14.3 het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing verklaard op de woning Oosterstrand 9.

Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen' een viertal woningen, Oosterstrand 19, 21, 22 en 25, al sinds jaar en dag bewoond door de directie en werknemers van het bedrijf. Deze worden ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Voor de woning Oosterstrand 21 is in 2003 een bouwvergunning afgegeven voor vergroting van deze woning. Uit een oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering zijn de woningen in de directe nabijheid van het bedrijf noodzakelijk.

Verzoek: de woningen te duiden c.q. te bestemmen als 'specifieke vorm van recreatie-dienstwoning'.

- In het vigerende bestemmingsplan Hindeloopen-Jachthaven hebben de woningen een bouwvlak van ca. 150 m² + 10% vergroting via een binnenplanse vrijstelling. Voor de aangebouwde bijgebouwen geldt geen maximum oppervlak. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondoppervlak voor de woningen beperkt tot 100 m² en voor de aangebouwde bijgebouwen tot 20 m². Dit betekent dat een gedeelte onder het regime van het overgangsrecht komt te vallen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast het verzoek een oppervlak van minimaal 50 m² aan aan- en bijgebouwen toe te staan.

Reactie gemeente

Ad 1 Begrenzing bebouwing en botenstalling

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie in grote lijnen wordt vastgelegd. Het plan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor bebouwing; hiervoor is een zelfstandige procedure noodzakelijk.

Wat betreft de botenstallingen zijn de gebieden waar langdurig boten worden gestald als zodanig aangeduid. Ook op andere plaatsen kunnen echter boten worden gestald. Dat is inherent aan de functie van de jachthaven en het gebruik van gebouwen als scheepswerf.

Een fietsenstalling valt onder 'verkeers- en verblijfsvoorzieningen' en de situering hoeft als zodanig niet op de verbeelding te worden opgenomen. De aanduidingen op de verbeelding als 'toiletgebouw', 'winkel' en 'restaurant' zijn vermeldingen op de ondergrond die geen juridische betekenis hebben. Dat betekent dat deze functies binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak uitwisselbaar zijn. In de regels zijn

bepalingen opgenomen over toegelaten branches wat betreft detailhandel en oppervlakten wat betreft horeca.

Ad 2 Kampwinkel

De plek van detailhandel is niet specifiek aangegeven; hiervoor mag binnen de bouwvlakken 2500 m² worden benut voor scheepsbenodigdheden en eveneens 2500 m² voor schepen. De gemeente wil nadrukkelijk nu geen andere vormen van detailhandel toestaan, enerzijds omdat dit niet past bij het karakter van de jachthaven en omgeving, anderzijds omdat dit kan leiden tot oneigenlijke concurrentie met de overige plaatselijke voorzieningen.

Het gebruik voor kleinschalige festiviteiten vloeit voort uit het gebruik van de gronden voor de jachthaven. Het is niet noodzakelijk hiervoor bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. Voor grootschaliger evenementen die mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken kan op basis van de APV een vergunning worden aangevraagd.

Ad 3 Uitbreidingsmogelijkheden

Zoals onder ad 1 aangegeven heeft het plan primair een conserverend karakter. Een mogelijk wenselijke uitbreiding van loods en hotel kan - als deze plannen 'hard' zijn - apart worden aangevraagd en zullen op dat moment nader door de gemeente worden beoordeeld. Bij een eventuele uitbreiding van gebouwen zullen tevens de benodigde vooronderzoeken moeten worden uitgevoerd, waarbij de nodige aandacht moet worden besteed aan zaken als milieueffecten en ecologie.

Ad 4 Viskiosken

Over de te verkopen waren is al een overeenkomst met de gebruikers afgesloten en dat wordt voldoende geacht. De precieze afbakening van het assortiment en de bewaking daarvan is niet (goed) mogelijk op basis van het bestemmingsplan en heeft in die zin geen meerwaarde. De benaming 'viskiosk' dekt echter, gezien de verkochte artikelen, niet volledig de lading. Om die reden wordt de aanduiding gewijzigd in 'snackwagen'.

Ad 5 Dienst- en recreatiewoningen

De gemeente werkt niet mee aan een vergroting van het aantal dienstwoningen; er zijn al vier dienstwoningen in het plangebied en dat achten wij voldoende voor het benodigde toezicht. De betreffende recreatiewoningen hadden in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'zomerwoningen'. Middels een persoonsgebonden beschikking wordt het gebruik van deze recreatiewoningen voor permanente bewoning gedoogd. De gemeente wenst met dit bestemmingsplan de permanente bewoning te beëindigen als de huidige bewoners de woning verlaten. Het feit dat een bouwvergunning is verleend voor vergroting van een recreatiewoning betekent niet dat de gemeente per definitie instemt met het gebruik als dienstwoning.

Wat betreft de omvang van de recreatiewoningen: in algemene zin is voor een recreatiewoning een oppervlak van 100 m² en 20 m² voor een bijgebouw of aan-/uitbouw ruim voldoende. Met een dergelijke maat wordt ook beoogd het gebruik voor permanente bewoning te ontmoedigen. Echter, bij de bouw was een deel van de recreatiewoningen al iets groter dan 100 m² en in het bestemmingsplan uit 1981 waren bouwvlakken van 150 m² gedefinieerd. Binnen dit bouwvlak moest overigens ook de aan- en uitbouw bij een recreatiewoning worden gerealiseerd. Van de mogelijkheid om in totaal 150 m² bebouwing te realiseren is bij de (echte) recreatiewoningen nauwelijks gebruik gemaakt. Om tegemoet te komen aan de bezwaren wordt niettemin bij de maximale oppervlakte van 100 m² in artikel 6.2 onder a de volgende zinsnede toegevoegd: 'dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is'.

Dat geldt ook voor de oppervlakte van bijgebouwen. In algemene zin is één bijgebouw of aan-/uitbouw van 20 m² toegestaan, maar hier ook wordt aan toegevoegd 'dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is'. In het plan uit 1981 was geen maximale oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen gedefinieerd, maar was wel bepaald

dat deze binnen het bouwvlak moesten worden gebouwd en dat ten hoogste één aangebouwd bijgebouw was toegestaan. De regeling in het voorliggende plan is in die zin ruimer dan in het vigerende plan dat ook een vrijstaand bijgebouw is toegestaan en dat deze niet binnen een bouwvlak hoeft te worden gebouwd.

Een persoonsgebonden beschikking geldt inderdaad niet voor het perceel Oosterstrand 9. De tabel in artikel 14.3 onder c in de regels wordt in die zin gewijzigd.

Conclusie

Het plan wordt in die zin gewijzigd dat

- in artikel 5.1 onder f de functie wordt gewijzigd van 'viskiosk' naar 'snackwagen';
- bij de oppervlaktematen van hoofdgebouw (artikel 6.2 onder a) en bijgebouwen en aan- en uitbouwen (artikel 6.2 onder b) de zinsnede 'dan wel de bestaande oppervlakte als die meer is' wordt toegevoegd;
- bij het pand Oosterstrand 9 geen persoonsgebonden beschikking van toepassing is (artikel 14.3 onder c).

Indiener 3

1. Permanente bewoning

In 1974 is bij de oplevering van de woningen door het toenmalig college van burgemeester en wethouders aangegeven dat geen bezwaar bestaat tegen permanente bewoning van de recreatiewoningen op het terrein. Verzocht wordt het persoonsgebonden overgangsrecht te wijzigen in een perceelsgebonden overgangsrecht, zodat ook in de toekomst permanente bewoning mogelijk is.

2. Oppervlakte per woning

Het eerdere bestemmingsplan voorzag in een oppervlakte per recreatiewoning van maximaal 150 m², met een vrijstelling van 10%. Dit exclusief de aangebouwde buitenberging. De oppervlakte van de woning van de indiener was in 1973 112 m². De in het nieuwe plan opgenomen maat van 100 m² maakt elke vergroting onmogelijk.

Reactie gemeente:

Ad 1,2 Permanente bewoning en oppervlakte woning

Wij verwijzen in dit verband naar onze reactie onder ad 5 bij Indiener 2. Een perceelsgebonden overgangsrecht zou in feite betekenen dat permanente bewoning zonder beperkingen wordt gelegaliseerd. Dit is niet de intentie van de gemeente. Wat betreft zijn de inzichten ten opzichte van 1974 gewijzigd.

Indiener 4

De indiener wijst erop dat in de kiosk van bezwaarmaker geen vis meer wordt verkocht, maar producten als ijs en pannenkoeken. Hij verzoekt het bestemmingsplan in die zin te veranderen dat niet meer wordt gesproken van viskiosk, maar van 'kramen'.

Reactie gemeente:

De aanduiding 'viskiosk' is inderdaad minder toepasselijk. De naam van de aanduiding wordt gewijzigd in 'snackwagen'.