

Overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Stavoren Zuid 2017

De gemeente Súdwest – Fryslân heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro het voorontwerp bestemmingsplan eind juni 2017 aangeboden aan de volgende overlegpartners:

1. Rijk / Rijkswaterstaat
2. Provincie Fryslân
3. Wetterskip Fryslân

Daarnaast heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met It Fryske Gea over de inhoud van het bestemmingsplan. In deze notitie worden de reacties die ontvangen zijn van genoemde instanties van een gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Rijkswaterstaat Midden Nederland

Deze dienst heeft geen opmerkingen over de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan. De belangen van het Rijk zijn voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

2. Wetterskip Fryslân

Tijdens de totstandkoming heeft initiatiefnemer een specifieke watertoets laten opstellen waarbij overleg is geweest met Wetterskip Fryslân. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in paragraaf 4.11 en vormen voor het Wetterskip voldoende basis om in te stemmen met de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

Wel merkt het Wetterskip Fryslân op dat in paragraaf 3.3 sprake is van oude regelgeving.

Reactie gemeente

De beleidsparagraaf in 3.3 is naar aanleiding van bovenstaande opmerking geactualiseerd.

3. Provincie Fryslân

De provincie heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen gemaakt.

Bestemming IJsselmeer / EHS (cat. 1, strijd met verordening)

In de bestemmingen Recreatie - Dagrecreatie (artikel 7) en Recreatie - Jachthaven 2 (artikel 9) zijn delen van het IJsselmeer opgenomen. Die delen zijn in de Verordening Romte op de kaart Natuur aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van artikel 7.1.1. van de verordening dienen die gronden te worden voorzien van een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden en kenmerken. Ik wijs daarbij op de toepasselijkheid van artikel 11.2.2 van de verordening. Ik vraag u om de betreffende gronden overeenkomstig de begrenzing op de kaart Natuur van de verordening te bestemmen tot 'Natuur'. Acceptabel is ook om de betreffende gronden aan te duiden als 'Natuur' in beide bestemmingen. In het laatste geval dient in beide bestemmingen geregeld te worden dat de bouw van gebouwen in dat deelgebied met die aanduiding is uitgesloten. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede het uitvoeren van werkzaamheden dienen dan gekoppeld te worden aan de verplichting van een omgevingsvergunning in afwijking, met criteria gericht op behoud en bescherming van natuurwaarden.

Reactie gemeente

De betreffende gronden van het IJsselmeer hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Natuur - IJsselmeer' gekregen. De regels van deze bestemming zijn overeenkomstig de overige bestemmingen 'Natuur - IJsselmeer' die zijn toegepast door de gemeente langs het IJsselmeer. De bescherming van de natuurwaarden is daarmee geborgd.

Regeling kamperen buitendijks (cat. 1, strijd met verordening)

De bestemming van artikel 10 (Recreatie - kampeerterrein) heeft betrekking op het kampeerterrein binnendijks, ten noorden van de Middelweg en op het nieuwe terrein buitendijks ten behoeve campers en kampeerplekken. In de begripsomschrijving (1.42) van 'kampeerterrein' wordt ook 'glamping' begrepen. Onder 'glamping' (1.36) wordt mede begrepen recreatief verblijf al dan niet in een gefundeerd verblijf, bijvoorbeeld in een tiny house of trekkershut. Het toestaan van deze kampeervormen is binnendijks geen probleem, maar moeten op de buitendijkse locatie worden uitgesloten omdat daar geen extra bebouwing wenselijk is op grond van artikel 8.2.1 Verordening Romte. Overigens wordt het begrip 'tiny house' niet gedefinieerd. De vraag is ook of die term in de recreatieve bestemming nodig is. Ik adviseer de term te schrappen.

Reactie gemeente

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan is er een Nije Pleats sessie gehouden om ook te voldoen aan de eisen uit de Verordening Romte. Tijdens deze sessie is gebleken dat het concept 'glamping' een te grote inbreuk geeft op het landschap ter plekke. Glamping maakt geen onderdeel meer uit van de plannen en is verwijderd uit de mogelijkheden die de regels van het bestemmingsplan bieden. Ook de mogelijke komst van tiny houses is daardoor komen te vervallen. Beide mogelijkheden zijn uit het bestemmingsplan verwijderd.

Tenslotte is de maatvoering van de gebouwen vastgelegd op de bestaande maatvoering en dient een gebouw binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Er is alleen een bouwvlak rondom het bestaande sanitaire gebouw ingetekend op de verbeelding zodat er buitendijks binnen deze bestemming geen toename zal plaatsvinden van nieuwe gebouwen.

Bedrijfswoningen in Recreatie - Jachthaven 2 (cat. 1, strijd met verordening)

De bestemming Recreatie - Jachthaven 2 (artikel 9) laat bedrijfswoningen toe zonder beperking van het aantal. Dat is gegeven de buitendijkse ligging ongewenst. In andere bestemmingen (zoals Recreatie - Jachthaven 1 en Recreatie - Recreatiewoningen) is wel een begrenzing van het aantal bedrijfswoningen opgenomen. Ik vraag u om het aantal bedrijfswoningen te begrenzen tot 2 á 3 en dat aantal qua behoefte nader te motiveren.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplannen geeft op betreffende gronden de mogelijkheid (bij recht) om een ongelimiteerd aantal bedrijfswoningen te realiseren zonder dat de noodzaak hiervan aangetoond hoefde te worden. In de huidige tijd is dit geen wenselijke ontwikkeling meer in dit gebied.

Vanuit de indeling van het buitendijkse terrein is er door de gemeente en initiatiefnemer kritisch gekeken naar het aantal bedrijfswoningen dat buitendijks mogelijk nodig zou zijn. Daarbij zijn partijen tot de conclusie gekomen dat er in het noorden- en zuiden van de buitenhaven in de toekomst mogelijk ontwikkelingen plaatsvinden waarbij een bedrijfswoning wenselijk is. Daarom is het maximale aantal bedrijfswoningen binnen deze bestemming op twee gesteld in plaats van de ongelimiteerde mogelijkheid die SkipsMaritiem heeft in het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de provincie om het aantal concreet te begrenzen. Ten aanzien van de bouwregels is overeenstemming gezocht met de andere bestemmingsplannen die buitendijks grondgebied bevatten zoals het recreatiepark in Hindelopen.

Uitbreiding agrarisch bouwperceel (cat 1, strijd met verordening)

Artikel 4.6 bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee het agrarisch bouwperceel kan worden uitgebreid in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap. Niet duidelijk is het realiteitsgehalte van die bevoegdheid, nu het plan tegelijkertijd voorziet in een mogelijk recreatieve ontwikkeling (terrein ten behoeve van kleinschalig kamperen (artikel 4.1, lid cjo. 4.4). Als de bevoegdheid gehandhaafd wordt is aanvulling daarvan gewenst:

- Op grond van artikel 6.1.2, lid 2 van de Verordening Romte is het noodzakelijk om de maximale oppervlakte van de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf (het bouwperceel) op 3 ha te stellen. De oppervlakte van de bestemming AW-NL die gewijzigd kan worden is namelijk meer

dan 4,5 ha.

- Ook dient als voorwaarde te worden opgenomen dat het bedrijf grondgebonden blijft. De uitgangspunten daarvoor zouden in de plantoelichting moeten worden beschreven.
- Tenslotte dient als voorwaarde te worden opgenomen (artikel 6.1.5, lid 2 Verordening Romte) dat een landschappelijke inpassing plaats vindt met toepassing van de methode Nije Pleats.

Reactie gemeente

Door de ontwikkelingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden in het plangebied is het niet reëel te verwachten dat er hier een (nieuw) agrarisch bedrijf zal vestigen. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is uit de regels verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid artikel 21 (cat. 1 en 2, strijd met / interpretatie/motivering verordening)

Deze bepaling staat toe dat de bestemming van het agrarisch gebied tussen Middelweg en Zuiderweg, maar ook het terrein met de bestemming Recreatie - Kampeerterrein ten noorden van de Middelweg, alsmede het buitendijkse terrein met diezelfde bestemming R-KT worden gewijzigd in de bestemming Recreatie - Recreatieterrein. Die bestemming laat onder meer groepsverblijven, horeca en twee bedrijfswoningen toe met een maximum van 4.000 m² bebouwing. Die bevoegdheid gaat in ieder geval voor het buitendijkse terrein te ver. Ik ga er vanuit dat het toepassen van die bevoegdheid op dat buitendijkse terrein ook niet beoogd wordt. Ik adviseer dat uit te sluiten (cat.1).

De optie van het wijzigen van de agrarische bestemming was eerder aan de orde en begrijp ik. Niet duidelijk is waarom het terrein ten noorden van de Middelweg ook is opgenomen, omdat daar in de nu gelegde bestemming R - KT ook al wordt voorzien in herinrichting. Ik adviseer dat uit te leggen (cat.2).

Voor zover de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd wordt op de agrarische bestemmingen (en eventueel ten noorden van de Middelweg) dient deze bepaling alsnog voorzien te worden van toetsingscriteria ten aanzien van effecten op archeologie, landschap en natuur, inclusief effecten op weidevogelkansgebied. Ik verwijs ook naar de opmerking hierna over 'weidevogels' en adviseer het gebied waarop de bevoegdheid van toepassing is te verkleinen overeenkomstig het daar gestelde (cat.2).

Reactie gemeente

De wijzigingsbevoegdheid is mede naar aanleiding van bovenstaande opmerking niet mogelijk op de gronden die zijn aangeduid als camperterrein. Daarmee wordt voorkomen dat er buitendijks gebruik gemaakt kan worden van deze mogelijkheid.

Ten aanzien van het binnendijkse terrein is de mogelijkheid gehandhaafd. Dit is vanwege de uitgebreidere mogelijkheden die deze wijzigingsbevoegdheid biedt aan de grondeigenaren om de gronden anders te gebruiken in de toekomst.

In het geldende bestemmingsplan zijn echter geen toetsingscriteria opgenomen en kan deze bevoegdheid altijd worden toegepast. Om toch te kunnen toetsen of er voor de omgeving negatieve gevolgen ontstaan zijn er toetsingscriteria toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid waarin getoetst moet worden aan de door de provincie genoemde onderwerpen.

Weidevogels (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Artikel 4 laat in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, een kampeerterrein toe. Als gebruik wordt gemaakt van het meest zuidelijke deel van die bestemming, kan de realisatie van een kampeerterrein leiden tot verstoring van gebied dat geschikt is voor openheid en rust in het gebied dat op de kaart Weidevogels van de Verordening Romte is aangewezen als weidevogelkansgebied. Ruw gemeten gaat het om verstoring van ca 1,5 ha. De noodzaak van die ruimtelijke ingreep met dat effect is mijns inziens niet aanwezig. Ik verwijs naar artikel 7.2.4. van de verordening. Het negatieve effect kan worden vermeden als het gebied dat kan worden benut voor een kampeerterrein wordt beperkt door het zuidelijke deel, ten zuiden van het denkbeeldige verlengde van de zuidgrens van het bestemmingsvlak A-AB daarvan uit te sluiten. Ik adviseer

om dat te regelen. Bijvoorbeeld door middel van een aanduiding 'kampeerterrein niet toegestaan'.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze opmerking heeft de gemeente, in overleg met de provincie, op de verbeelding heel specifiek aangegeven waar het kleinschalig kamperen kan plaatsvinden en vooral ook waar niet. Hierdoor wordt het gebied dat geschikt is voor weidevogels vrijwel niet aangetast en leidt het bestemmingsplan niet tot onevenredige aantasting daarvan. Negatieve effecten worden daarmee voorkomen zoals de provincie ook vraagt in bovenstaande opmerking.

Natuurtoetsen (cat.3, overige provinciale belangen)

In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.9 ingegaan op de verrichte voortoets en natuurtoets, die ook als bijlage zijn bijgevoegd. Met name de ontwikkelingen van het binnendijkse stacaravanterrein en van De Potvis, buitendijks zijn relevant vanwege mogelijke effecten op natura 2000-gebied IJsselmeer. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn niet eenduidig beschreven, zo lijkt het. Op basis van de voortoets, die vooral in gaat op gebiedsbescherming Natura 2000, concludeert u (blz. 38) dat het plan uitvoerbaar is omdat significante negatieve effecten kunnen worden voorkomen bij het precieze ontwerp en de concrete uitvoering van de campinguitbreiding (deelgebied 1 en 3) en de aanpassingen van De Potvis (deelgebied 5). Met name zijn geluid en lichtuitstraling van belang in relatie tot de meervleermuis. Geconstateerd is dat met de nodige mitigatie negatieve effecten kunnen worden vermeden. Anderzijds is opgeschreven dat met de huidige kennis significante negatieve effecten niet zijn uit te sluiten. Nadere toetsing zal plaatsvinden zodra het verloop van het bouw- en sloopproces en de planning bekend zijn.

In de natuurtoets is nader ingegaan op de soortenbescherming. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van meervleermuis zal nog plaatsvinden.

In 4.9.3. wordt samenvattend geconcludeerd dat vanuit de Wet natuurbescherming geen onoverkomelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen. Ik adviseer om een en ander te verduidelijken. Op grond van de conclusie 'significante negatieve effecten niet uit te sluiten' dient voorafgaand aan de planvaststelling een Passende Beoordeling te worden gedaan, waaruit blijkt dat, en met welke mitigerende maatregelen negatieve effecten uit te sluiten zijn. Voor zover nodig kunnen die maatregelen, bijvoorbeeld ten aanzien van lichtuitstraling op het IJsselmeer, in het bestemmingsplan worden voorgeschreven. Ik adviseer nader overleg met onze provinciale dienst om te beoordelen of vergunningverlening op basis van de Wet natuurbescherming op problemen zou stuiten.

Reactie gemeente

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn de Voortoets en Natuurtoets uitgevoerd. Daaruit bleek dat de plannen in principe gerealiseerd konden worden als er geen negatieve invloed zou zijn op de mogelijk aanwezige vleermuizen. Omdat een vleermuisonderzoek volgens een vast protocol moet worden uitgevoerd en dit onderzoek een jaar in beslag neemt is er voor gekozen om tijdens het vleermuisonderzoek ook het vooroverleg te laten plaatsvinden. In de toelichting was hierbij aangegeven dat het vleermuisonderzoek nog werd uitgevoerd.

Inmiddels is dit vleermuisonderzoek uitgevoerd en blijkt dat alle plannen zonder beperkingen voor vleermuizen kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt voor alle terreinen die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

De resultaten van het vleermuisonderzoek zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en tevens zijn de aangepaste Voortoets en Natuurtoets toegevoegd als bijlage aan de toelichting. De Voortoets en Natuurtoets zijn geactualiseerd en aangepast aan de huidige wet- en regelgeving vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Door bovenstaande stappen en uitkomsten is er geen passende beoordeling nodig en is het bestemmingsplan uitvoerbaar vanuit het aspect Natuur.

Beheerzone Johan Friso-kanaal (cat.3, overige provinciale belangen)

Ik verzoek u om in de plantoelichting, in paragraaf 3.2. melding te maken van de toepasselijke beheerzone langs het kanaal, zoals opgenomen in de provinciale Vaarwegverordening. Voor ontwikkelingen in die beheerzone kan ontheffing nodig zijn van die verordening, ik verzoek u om daarop nader in te gaan.

Reactie gemeente

In de toelichting is melding gemaakt van de betreffende zone en de mogelijkheid dat bij bepaalde ontwikkelingen hiervoor eerst een ontheffing aangevraagd dient te worden.

Recreatie- Kampeerterein / Binnenhaven (cat 4, goede ruimtelijke ordening)

Niet duidelijk is waarom het westelijke deel van de bestaande binnenhaven is bestemd tot Recreatie - Kampeerterein, in plaats van Recreatie -Jachthaven 2, nu de plantoelichting, blz. 47 uitsprekt dat demping van de binnenhaven niet zal plaatsvinden. Ik adviseer dat te verduidelijken.

Reactie gemeente

In een van de eerste versies van het bestemmingsplan was er nog sprake van een demping van de binnenhaven. Dit is inmiddels niet meer actueel. De bestemming is in overeenstemming gebracht met het werkelijke gebruik (Recreatie – Jachthaven 1).

Risico buitendijks bouwen (cat.4, goede ruimtelijke ordening)

Rijkswaterstaat wijst op het risico van buitendijks bouwen en adviseert om te bepalen dat voor overstroming kwetsbare functies niet op de begane grond worden gerealiseerd. Dat kan betrekking hebben op de nieuwbouw van De Potvis, maar ook om eventuele nieuwbouw, inclusief bedrijfswoningen, in het grotere bouwvlak in de bestemming Dagrecreatie. Gelet op het toenemende risico en de gemeentelijke verantwoordelijkheid inzake veiligheid adviseer ik om dat advies van Rijkswaterstaat opnieuw te wegen. Het gegeven dat het nu bestaande bouwplan voor De Potvis niet voorziet in de meest kwetsbare functies (wonen en appartementen) op de begane grond zegt niets over toekomstige ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is besproken in de voorfase met Rijkswaterstaat. Hierbij zijn aan ons geen specifieke voorwaarden meegegeven als het gaat om veiligheid. Initiatiefnemer (en ook de gemeente) is zich er van bewust dat dit een verantwoordelijkheid / risico is van initiatiefnemer. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat in haar overlegreactie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Dat is voor de gemeente voor deze fase van de procedure voldoende om verder te gaan met de bestemmingsplanprocedure.

Detailhandel (cat. 6 Juridische kwaliteit)

In artikel 8.6 en 9.6 (bestemmingen Recreatie - Jachthaven 1, resp. 2) is geregeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en wordt toegestaan dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Ik merk op dat de bestemmingsomschrijvingen (8.1 en 9.1, onder b, sub 2) de detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet uitsluit.

Reactie gemeente

Om de regels in overeenstemming met elkaar te krijgen is in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet bij recht is toegestaan.

Jachthaven 2, reparatiewerf (cat. 6 Juridische kwaliteit)

Artikel 9.1, lid 4 laat een reparatiewerf toe ter plaatse van de aanduiding 'haven'. In artikel 9.2.2. (gebouwen voor reparatiewerf), is onder a en b geregeld dat een gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd en dat de oppervlakte ten hoogste 5.000m² zal bedragen. De regeling is niet duidelijk omdat het bouwvlak in de aanduiding 'haven' slechts ca 70m² beslaat.

Reactie gemeente

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Stavoren Zuid heeft de toenmalige gemeenteraad besloten op 21 mei 2013 dat er in de buitenhaven in het meest noordelijke deel een bouwvlak gehandhaafd diende te worden van 5.000m². Dit bouwvlak is nooit op de verbeelding terecht gekomen van het vastgestelde bestemmingsplan. Ook in het voorontwerp zoals dat in procedure gebracht is is dat niet opgenomen. De regels zijn in overeenstemming met het raadsbesluit maar de verbeelding niet.

Om dat nu in overeenstemming met elkaar te brengen is er een bouwvlak van 5.000m² aan de betreffende gronden toegekend zodat alle bestaande rechten van initiatiefnemer ook correct verwerkt zijn in het bestemmingsplan en de regels en verbeelding weer op elkaar aansluiten.