



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 13 november 2019
Petear	: 30 oktober 2019
Agendapunt	: 7D/15B
Nummer	: 2019/097
Datum voorstel	: 8 oktober 2019
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Waterpark Follega 2019, inclusief welstandontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota)
Zaaknummer	: 1940155530
Portefeuillehouder	: dhr. R. de Jong

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Waterpark Follega (NL.IMRO.BPFOL18WATERPARKFO-VA01) inclusief welstandontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de plantoelichting op de onderdelen 'Stikstof' (par.5.3.4) en 'Watertoets' (par. 5.6.1) ambtshalve wordt aangevuld;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Met ingang van 17 mei 2019 lag gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Waterpark Follega 2019 met bijbehorende stukken, inclusief de ontwerp welstand ontwikkelcriteria (Beeldkwaliteitsplan Waterpark Follega 2018) voor iedereen ter inzage, met zienswijzenmogelijkheid bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, wel heeft het Wetterskip Fryslân een mail gestuurd. Daarop komen we verderop in dit voorstel terug.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan. Het betreft een ontwikkellocatie achter het perceel Straatweg 32 te Follega. Een particuliere initiatiefnemer wil hier een recreatieve ontwikkeling realiseren met 16 recreatie arken in het water en 4 grondgebonden recreatiewoningen. Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke aanpassing van het onherroepelijke bestemmingsplan Waterpark Follega 2014, dat voorzag in 20 arken in het water.

In het plangebied ligt een waterleiding van Vitens. Dit bedrijf is na vaststelling van het bestemmingsplan met nieuwe eisen gekomen ten aanzien van werkzaamheden rond deze leiding. De interne ontsluiting en het parkeerterrein kunnen door deze nieuwe eisen niet meer aangelegd worden. Dit brengt namelijk enorme kosten met zich mee, waardoor het plan niet meer economisch uitvoerbaar is voor de initiatiefnemer als vastgehouden wordt aan het plan uit 2014.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Er is een nieuw ontwerp gemaakt dat uitgaat van een verplaatsing van de interne ontsluiting / parkeerterrein in oostelijke richting. Hierdoor ontstaat een kleiner park met maximaal 16 recreatiearken. Daarnaast wil initiatiefnemer vier grondgebonden recreatieve woningen realiseren. Omdat het geldende bestemmingsplan specifiek toegeschreven is naar het vorige plan, is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is verder een up date van de welstand ontwikkelcriteria toegevoegd, het 'Beeldkwaliteitsplan Waterpark Follega 2018' dat na vaststelling deel gaat uitmaken van de welstandsnota. We stellen ons voor om de plantoelichting op 2 punten aan te vullen. Hierna gaan we daar op in.

1 Watertoets:

Op 3 juni 2019 heeft het Wetterskip Fryslân een mail gestuurd met het verzoek om de punten uit de vooroverlegreactie van 12 april 2019 alsnog ambtshalve mee te nemen in de waterparagraaf. Het gaat dan om 'Drooglegging', 'Water en Ruimte', en 'Vergunning'.

Drooglegging.

Reactie Wetterskip:

'Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimten een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

De bouwlocatie van de recreatiewoning ligt in een peilgebied met een vast streefpeil van -1,90 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -1,00 m NAP en de -1,30 m NAP. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.'

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan wordt gerealiseerd met bovenstaande streefpeilen als uitgangspunt/basis. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de droogleggingsnorm van het Wetterskip. De concrete vergunningsaanvraag die is gedaan door initiatiefnemer zal hierop door het Wetterskip getoetst kunnen worden.

Water en Ruimte:

Reactie Wetterskip:

'Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op -0,19 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1/100^e per jaar. Wij adviseren om het vloerpeil van de nieuwe bebouwing boven het maatgevend boezempeil -0,19 m NAP aan te leggen'.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat ook met het maatgevend boezempeil rekening wordt gehouden als het gaat om realisatie van het park. De concrete vergunningsaanvraag die gedaan is door initiatiefnemer zal door het Wetterskip hierop getoetst kunnen worden.

Vergunning:

Reactie Wetterskip:

'Voor het verkrijgen van de geldende randvoorwaarden voor de verlegging van de kering en overige werkzaamheden ter plaatse van de kering (waaronder: hoe past de landschappelijke inrichting van het plan bij de randvoorwaarden van het wetterskip voor de kering) dient contact te worden opgenomen met onze afdeling vergunningverlening.'

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer heeft in het kader van de watervergunning een aanvraag gedaan bij Wetterskip Fryslân (kenmerk: WFO1803169). Afstemming over de concrete borging van de belangen van het Wetterskip en de waterhuishouding in het gebied worden in deze vergunningprocedure op elkaar afgestemd en ook juridisch geborgd.

Voor het vorige plan is een watervergunning afgegeven, initiatiefnemer heeft een nieuwe watervergunning aangevraagd. Er is afstemming over de eisen die het Wetterskip stelt.

In de Waterparagraaf wordt de bovenstaande tekst nog verwerkt.

2 Stikstof:

Bij de achterliggende stukken treft u een stikstofberekening aan

Het plangebied ligt op grote afstand (meer dan 8 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied met stikstofgevoelige habitattypes. Gezien de schaal, omvang en de grote afstand kunnen significante negatieve gevolgen uitgesloten worden. In het kader van de zorgvuldigheid is een worstcase berekening gemaakt naar de eindfase en de aanlegfase.

Uit de berekening met de AERIUS Calculator 2019 blijkt dat voor zowel de eind- als de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol zijn geconstateerd. Er zijn geen significante negatieve gevolgen betreffende het thema stikstof. Het is van belang om de plantoelichting (par. 5.3.4. Stikstof) op dit onderdeel aan te vullen.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten van het plan zijn voor rekening van initiatiefnemer, Duijvestijn Holding Epe B.V. . Om dit te borgen is een anterieure-/planschadeovereenkomst getekend.

Duurzaamheid

De arken en recreatiewoningen worden gasloos gebouwd.

Overheidsparticipatie

Initiatiefnemer heeft met naaste burens overleg gevoerd over de planontwikkeling. Via wettelijke procedures bestond de mogelijkheid om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

Communicatie

Het vast te stellen bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage met beroepsmogelijkheid op de Raad van State voor bepaalde belanghebbenden.

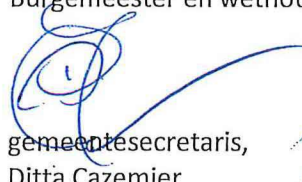
Vervolg en evaluatie

De wettelijke overlegpartners, zoals Provincie en Wetterskip, worden tijdig in kennis gesteld over de besluitvorming.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

0. College advies vaststelling bestemmingsplan Waterpark Follega, 1940155530;
1. Ontwerpraadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Waterpark Follega, 1940155530;
2. Ontwerpbestemmingsplan Waterpark Follega, 1940155530;
3. Mail Wetterskip Fryslân 3 juni 2019, 1940155530;
4. Memo Stikstofberekening 26 september 2019, 1940155530.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 13 november 2019
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Waterpark Follega 2019, inclusief
welstandontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota)
Agendapunt : 7D/15B
Nummer: : 2019/097

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. Het bestemmingsplan Waterpark Follega 2019 (NL.IMRO.1940.BPFOL18WATERPARKFO-VA01) inclusief welstandontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de plantoelichting op de onderdelen 'Stikstof' (par. 5.3.4) en 'Watertoets'(par. 5.6.1) ambtshalve wordt aangevuld;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 13 november 2019.

griffier,

voorzitter,

Heleen van Dijk-Beekman

Fred Veenstra