

Raadsbesluit

Vergadering : 27 januari 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Delfstrahuizen-West"
Agendapunt : 4
Nummer: : 2016/003

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. in te stemmen met de in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West" voorgestelde beantwoording van de ingekomen reacties en aangegeven ambtshalve wijzigingen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. in te stemmen met de "Realisatieovereenkomst Delfstrahuizen-West", en op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in paragraaf 6.1 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West" (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1921.DEH14UITBREIDING-VA01) vast te stellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West";
4. het beeldkwaliteitsplan "Delfstrahuizen-West", zoals dat in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West" is opgenomen, ambtshalve gewijzigd vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota De Friese Meren.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 27 januari 2016.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 27 januari 2016
Commissievergadering	: 13 januari 2016
Agendapunt	: 4
Nummer	: 2016/003
Datum voorstel	: 8 december 2015
Onderwerp	: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Delfstrahuizen-West"
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 19407572

Voorstel:

1. In te stemmen met de in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West" voorgestelde beantwoording van de ingekomen reacties en aangegeven ambtshalve wijzigingen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. in te stemmen met de "Realisatieovereenkomst Delfstrahuizen-West", en op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in paragraaf 6.1 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West" (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1921.DEH14UITBREIDING-VA01) vast te stellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West";
4. het beeldkwaliteitsplan "Delfstrahuizen-West", zoals dat in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West" is opgenomen, ambtshalve gewijzigd vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota De Friese Meren.

Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West" is opgesteld om een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van de realisatie van woningen en recreatiewoningen nabij Delfstrahuizen.

Het is de bedoeling om ten noordwesten van het dorp 40 woningen te bouwen. Daarnaast zullen ook 50 recreatiewoningen en een aantal andere toeristisch-recreatieve voorzieningen in een strook langs de Pier Christiaansleat (waaronder het opwaarderen van de bestaande camping en het realiseren van passantenligplaatsen) worden gerealiseerd.

De plannen vloeien direct voort uit en zijn in overeenstemming mét beleid dat in het (recente) verleden door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lemsterland is vastgesteld.

Aangezien de aard en omvang van het plangebied een zorgvuldige en specifieke stedenbouwkundige invulling vraagt, is hiervoor een (ontwerp van een) beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan en het als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegde ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 24 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier reacties ingekomen.

In de bij dit voorstel gevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West" wordt nader ingegaan op de ingekomen reacties en worden deze van een concept-beantwoording voorzien. In deze nota worden ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Tijdens de informatieavond van de gemeenteraad op 15 april 2015 hebben wij een toelichting gegeven op de anterieure realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Mede op basis van de reacties is de overeenkomst aangescherpt en ligt deze aangepaste realisatieovereenkomst nu voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. De wijzigingen zijn hieronder nader toegelicht (Argumenten, 2.)

Beoogd resultaat

Het bieden van een planologisch kader voor de inrichting van een gebied ten noordwesten van het dorp Delfstrahuizen met reguliere woningbouw (40 woningen bij recht, 5 bij wijziging), 50 recreatiewoningen en het realiseren van een aantal andere toeristisch-recreatieve voorzieningen in een strook langs de Pier Christiaansleat.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De ingekomen zienswijzen (reacties) zijn zorgvuldig beoordeeld en van een passende reactie voorzien.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen.....".

De Gasunie en Brandweer Fryslân (advies) hebben een standaardreactie ingebracht die zij ook al op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Deze reacties geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Namens A&A Recreatie is een zienswijze ingediend die echter naar aanleiding van verschillende gesprekken tussen betrokken partijen op voorwaardelijke basis is ingetrokken. Partijen zijn daarbij wenselijke aanpassingen in het bestemmingsplan overeengekomen die betrekking hebben op de camping. De aanpassingen worden als ambtshalve wijzigingen voorgesteld (zie onder 2.).

Met de indiener van de namens cafetaria Smuldorado ingediende zienswijze is in contact getreden. Dit heeft er vervolgens is geresulteerd dat ook deze zienswijze is ingetrokken.

2. Het kostenverhaal is voldoende anderszins verzekerd.

In het kader van de "GreX-wet" dient de raad een exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Van deze wettelijke verplichting kan worden afgezien als het verhalen van de kosten die verband houden met (de uitvoering van) het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dat is hier het geval en verzekerd met een anterieure overeenkomst ("Realisatieovereenkomst Delfstrahuizen-West") tussen de ontwikkelaar en de gemeente. In paragraaf 6.1 van de Plantoelichting wordt ook ingegaan op het aspect van de economische uitvoerbaarheid en de exploitatie.

De op de informatieavond van de gemeenteraad op 15 april 2015 gepresenteerde basisprincipes van de realisatieovereenkomst zijn niet wezenlijk gewijzigd in de nu voorliggende overeenkomst. Te weten:

- Gemeente verkrijgt gronden voor de openbare infra 'om niet';
- Gemeente legt 1^e fase van infra aan en verhaalt netto-kosten op de ontwikkelaar;
- Ontwikkelaar betaalt dit vanuit de opbrengst van de exploitatie;
- Na betaling legt gemeente de volgende fase aan en vindt dezelfde verrekening plaats;
- Dit kostenverhaal is verzekerd doordat de bank van WVG een 1^e recht van hypotheek op de bouwgronden aan de gemeente overdraagt, voordat de gemeente de ontsluitingsweg aanlegt;
- De realisatieovereenkomst wordt door de gemeente niet eerder getekend dan nadat door de bank van de ontwikkelaar schriftelijk aan de gemeente is bevestigd dat:
 - de bank meewerkt aan splitsing en overdracht alsmede roeyement van haar hypothecaire inschrijvingen 'om niet' van haar inschrijvingen op de deelpercelen voor de openbare infra plaats vindt binnen 1 maand na ondertekening van de realisatieovereenkomst;

- de bank meewerkt aan splitsing en alsmede rangwisseling van haar hypothecaire inschrijvingen voor vestiging van het recht van eerste hypotheek voor de gemeente, plaats vindt voordat de gemeente opdracht geeft voor de aanleg van de ontsluitingsweg
- Er wordt niet gestart met uitvoerende werkzaamheden in de volgende fase zolang de ontwikkelaar niet aan haar verplichtingen voldaan heeft.

Mr. Haccou van Nysingh advocaten-notarissen heeft de overeenkomst getoetst. Hij heeft een aantal concrete aanbevelingen gedaan voor de realisatieovereenkomst en deze zijn overgenomen. Belangrijkste aanpassing betreft een wijziging in de structuur van de overeenkomst waardoor de gemeente meer zekerheid krijgt op de betaling van de kosten van de gefaseerde aanleg van de infrastructuur. Verder zijn suggesties van Mr. Haccou overgenomen om de overeenkomst nog wat "scherper" te krijgen. Ook zijn enige redactionele aanpassingen gedaan, zoals het consequent doorvoeren van de gekozen definities. Tenslotte is een pakket van zekerheden bepaald door een 1e recht van hypotheek op de bouwgronden ter hoogte van € 500.000 en vooruitbetaling van een bedrag van € 250.000,-- door WVG aan de gemeente, voordat de gemeente opdracht verstrekt voor de aanleg van de ontsluitingsweg.

3. De aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld betreffen enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen.

In de gesprekken met A&A Recreatie is naar voren gekomen dat men de camping van een seizoensgebonden voorziening meer in de richting van een reguliere camping wil ontwikkelen. Hierbij speelt seizoensverlenging een rol om gasten breder en langer te kunnen faciliteren.

In het ontwerpbestemmingsplan waren al 15 vaste kampeermiddelen toegestaan. Vanwege de toekomstige marktgerichtheid van A&A Recreatie wordt voorgesteld dit aantal te verhogen tot 20 (inclusief trekkershutten).

Daarnaast is er aanleiding om de op de verbeelding aangegeven strook waarbinnen deze vaste kampeermiddelen worden toegestaan, te verlengen en te verschuiven naar de westelijke zijde van de camping. Reden hiervoor is dat de vaste kampeermiddelen hun eigen voorzieningen zullen hebben en met deze verschuiving de kampeerplekken ten behoeve van de mobiele kampeermiddelen dichterbij de gemeenschappelijke voorzieningen in het recreatiegebouw (met receptie, douche- en toiletvoorzieningen) aan de oostzijde komen te liggen. Dit betreft een uit functioneel oogpunt gewenste koppeling.

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen vergen een aanpassing van artikel 5 "Recreatie-Camping" lid 5.2 onder 2 en de verbeelding (aanduiding "specifieke vorm van recreatie-vaste kampeermiddelen" wordt op een andere wijze gesitueerd). Ook de Toelichting op pagina 62 wordt op deze aanpassingen afgestemd. Ook wordt voorgesteld om het gestelde in de Toelichting op pagina 62 ten aanzien van het aantal ligplaatsen aan/langs de Pier Christiaansleat te verduidelijken. Tenslotte wordt ambtshalve voorgesteld de afstand van hoofdgebouwen uit de voorste grens van 2,5 meter, in de regels te veranderen in 5 meter. In de "Nota zienswijzen....." worden de exacte planaanpassingen voor u aangegeven.

4. Er zijn geen zienswijzen ingekomen die zien op het beeldkwaliteitsplan. Wel is er ambtshalve aanleiding om een aanpassing in het beeldkwaliteitsplan voor te stellen.

Voor het plangebied wordt een specifieke ruimtelijke invulling voorgestaan. Deze invulling is beschreven in het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Hierin staat hoe de openbare ruimte en de te realiseren bebouwing eruit moet zien. Het gaat dan bijvoorbeeld om de materialen en kleuren die voor gebouwen en de inrichting gebruikt kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan dient te worden vastgesteld door de raad, zodat het daarmee onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota wordt.

Het ontwerp van dit beeldkwaliteitsplan heeft als bijlage bij het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen die zien op het beeldkwaliteitsplan en die aanleiding zouden kunnen geven tot een gewijzigde vaststelling ervan.

Wel is er ambtshalve aanleiding om een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan voor te stellen die ziet op de kavels voor de recreatiewoningen. In het ambtelijke advies aan het college zijn deze aanpassingen exact aangegeven.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

Wat de dekking van de kosten van dit bestemmingsplan betreft, zie het gestelde onder 3.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt via de website www.officielebekendmakingen.nl plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge bestemmingsplannen liggen ter inzage in Joure, Lemmer en Balk.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per email verstuurd kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

De bekendmaking van de vaststelling van een bestemmingsplan moet binnen twee weken plaatsvinden. Bij een (i.c.) *gewijzigde* vaststelling vindt bekendmaking op grond van wettelijke voorschriften in principe niet eerder plaats dan na zes weken ná de vaststelling. Zijn er echter geen provinciale belangen gemoeid met de wijzigingen, dan kan een gemeente overgaan tot een vervroegde bekendmaking.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet (tijdig) heeft gedaan. Voorts kan een belanghebbende gedurende de genoemde termijn beroep instellen tegen de door de raad bij vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Delfstrahuizen-West";
2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan "Delfstrahuizen-West" (bijlage 2 bij bestemmingsplan);
3. Ontwerp-raadsbesluit;
4. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West;
5. (Concept) "Realisatieovereenkomst Delfstrahuizen-West" (niet-openbaar/vertrouwelijk ter inzage bij griffie);
6. Ambtelijk advies en collegebesluit .

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West is deze Nota opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan is grotendeels geprojecteerd op de agrarische gronden direct ten noordwesten van Delfstrahuizen, oftewel ten westen van de Marwei en ten noorden van de Pier Christiaansleat en ingeklemd tussen Delfstrahuizen en het Tsjûkemar.

De camping langs de Pier Christiaansleat maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een woongebied van 40 woningen bij recht (eventueel via een wijzigingsbevoegdheid met 5 woningen te verhogen) en de bouw van maximaal 50 recreatiewoningen ten westen van het woongebied (richting het Tsjûkemar). Daarnaast biedt het plan het kader voor het realiseren van een aantal andere toeristisch-recreatieve voorzieningen in een strook langs de Pier Christiaansleat, waaronder het opwaarderen van de bestaande camping en het realiseren van passantenligplaatsen.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen reacties behandelen, waarna we in hoofdstuk 4 van deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen de revue zullen laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 april 2015 tot en met 4 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is te voren i.c. op 23 april 2015 mededeling gedaan in het Gemeenteblad en de Staatscourant, beide via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk (Dubbelstraat 1) en Lemmer (Vissersburen 88) en in het gemeentekantoor aan de Herema State 1 te Joure. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. (planidentificatienummer: NL.IMRO.1921.DEH14UITBREIDING-ON01). Over het ontwerpbestemmingsplan is eveneens op de gemeentelijke website informatie beschikbaar gesteld.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te kunnen reageren middels het indienen van een zienswijze. Het was voor een ieder mogelijk om een schriftelijke zienswijze (per brief) bij de gemeenteraad van De Fryske Marren kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende reacties ingekomen:

1. Per mail d.d. 23-04-2015 van N.V. Nederlandse Gasunie;

2. Per brief d.d. 20-05-2015 van Brandweer Fryslân;
3. Per brief d.d. 27-05-2015 van Dommerholt advocaten namens A&A Recreatie, intrekking per brief d.d. 12-06-2015;
4. Per brief d.d. 31-05-2015 van indiener namens cafetaria Smuldorado, intrekking per email d.d. 14-07-2015.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Voor de volledige inhoud van de twee (overgebleven) zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de zienswijze/reactie zullen wij ons standpunt daarover weergeven. We zullen telkens aangeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

Verder is ingegaan op ambtelijke aanpassingen die verband houden met een ingetrokken zienswijze.

3. Zienswijzen

a. N.V. Nederlandse Gasunie, vertegenwoordigd door dhr. G. Janssen, d.d. 23-04-2015

Gasunie heeft het bestemmingsplan getoetst waarbij is gebleken dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de meest dichtbij gelegen aardgastransportleiding ligt. Er bestaat voor Gasunie dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

b. Brandweer Fryslân, vertegenwoordigd door dhr. R. De Groot d.d. 20-05-2015

Brandweer Fryslân geeft in relatie tot eerdere advisering aan geen noodzaak te zien om bij het ontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen omdat er geen risicovolle activiteiten als bedoeld in de diverse besluiten omtrent externe veiligheid (Bevi, Bevt en Bevb) op het plangebied van invloed zijn. De brandweer benadrukt wel om in het kader van de Basis Brandweerbepaling te voorzien in de aanleg van primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen. Als stelregel voor een voldoende dekking geldt dat nieuwe objecten binnen maximaal 100 m van te realiseren kranen liggen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt onder dankzegging voor kennisgeving aangenomen. Wat betreft het bestemmingsplan dat voorligt kan worden gemeld dat primaire bluswatervoorzieningen worden aangemerkt als additionele voorzieningen die binnen de regels van de bestemmingen in het bestemmingsplan zijn inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Voor zover realisatie van primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen nodig is, bestaat de mogelijkheid hiervoor in het bestemmingsplan. De advisering van Brandweer Fryslân zal verder een rol krijgen bij de nadere planuitwerking en bij de uiteindelijke planuitvoering worden betrokken

Conclusie: de reactie (advies) geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Dommerholt advocaten, vertegenwoordigd door mr. S. Maakal namens A&A recreatie, 27-05-2015/12-06-2015

De zienswijze van Dommerholt advocaten namens A&A Recreatie is naar aanleiding van verschillende gesprekken tussen betrokken partijen op voorwaardelijke basis ingetrokken. Partijen zijn wenselijke aanpassingen aan het bestemmingsplan overeengekomen waarop in het hiernavolgende onderdeel van deze zienswijzennota (hoofdstuk 4, handelend over “ambtelijke aanpassingen”) wordt ingegaan. Wanneer hieraan voldoende gehoor wordt gegeven bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, kan de ingediende zienswijze in zijn geheel als ingetrokken worden beschouwd.

Reactie gemeente

Gegeven de (voorwaardelijke) intrekking van de zienswijze, heeft deze hier geen aparte beantwoording meer. Voor een opsomming van de punten waarover met A&A Recreatie overeenstemming is bereikt en die aanleiding geven tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 in deze Nota.

d. Indiener namens cafetaria Smuldorado, d.d. 31-05-2015/14-07-2015

Met de indiener van de zienswijze is in contact getreden. Dit heeft er vervolgens in geresulteerd dat ook deze ingediende zienswijze is ingetrokken. Hiervoor zijn verder geen ambtelijke aanpassingen aan het plan overeengekomen.

Reactie gemeente

Gegeven de intrekking van deze zienswijze, zal hier niet langer op worden ingegaan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Lopende het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan is de uitwerking van de inrichting van het plangebied verder opgepakt. Dat geldt voor het openbaar gebied maar ook voor de terreinen met een specifieke functie zoals de woon- en recreatieterreinen. In overleg met A&A Recreatie als pachter van het kampeerterrein en de gemeente over de voorgenomen herinrichting van het plan-gebied en de wijze waarop het kampeerterrein zal worden geëxploiteerd, zijn een drietal aanpassingen aan het bestemmingsplan overeengekomen die aanleiding geven tot een gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Hierop wordt in het navolgende ingegaan:

1. A&A Recreatie wil de camping van een seizoensgebonden voorziening meer in de richting van een reguliere camping ontwikkelen. Hierbij speelt seizoensverlenging een rol om gasten breder en langer te kunnen faciliteren. Een ruimtelijke/landschappelijke wens om alleen te werken met mobiele kampeermiddelen en het terrein buiten het seizoen geheel ‘leeg en open’ te laten past daar niet meer bij. Er was overigens in het ontwerpbestemmingsplan al rekening gehouden met een beperkt aantal van 15 vaste kampeermiddelen.

Vanwege de gewenste toekomstige marktgerichtheid van A&A Recreatie ligt het voorstel voor om het toegestane aantal vaste kampeermiddelen in de bestemming ‘Recreatie – Camping’ te verhogen van 15 naar 20 (inclusief trekkershutten). Dit betreft een wijziging van de regels in art. 5, lid 2, sub d, onder 2, alsook een tekstuele aanpassing in de toelichting op pagina 62.

2. Er was in het ontwerpbestemmingsplan reeds rekening gehouden met een beperkt aantal vaste kampeermiddelen aan de oostzijde van de camping, geclusterd en in lijn met de bestaande (woon)bebouwing langs de Pier Christiaansleat. Het voorstel ligt nu voor om de functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie – vaste kampeermiddelen” (sr-vkm) die op de verbeelding is opgenomen ten behoeve van deze vaste kampeerplaatsen te vergroten (verlengen) en te verschuiven naar de westelijke zijde van de camping.

Reden hiervoor is dat de vaste kampeermiddelen hun eigen voorzieningen zullen hebben en met deze verschuiving de kampeerplekken ten behoeve van de mobiele kampeermiddelen dichterbij de gemeenschappelijke voorzieningen in het recreatiegebouw (met receptie, douche- en toiletvoorzieningen) aan de oostzijde komen te liggen. Dit betreft een uit functioneel oogpunt gewenste koppeling.

Met de gestelde randvoorwaarden dat bebouwing tenminste 15 m uit de oever van de Pier Christiaansleat blijft en de terreinen verder worden afgekaderd met (lage) haagjes kan hier uit ruimtelijk/landschappelijk oogpunt eveneens aan worden meegewerkt.

3. Voorgesteld wordt om in de toelichting bij de bestemming “Recreatie- Camping” op pagina 62 aan te geven dat in de strook langs de Pier Christiaansleat 50 ligplaatsen in zogeheten “lig-boxen” (haaks op de kade) mogelijk worden gemaakt waarvan 30 vaste plaatsen betreffen en 20 als passantenplaats zijn bedoeld. Langs de koppen tussen deze boxen wordt in en rond de periode van het hoogseizoen ook ruimte voor passantenplaatsen geboden zodat er in totaal 40 passantenplaatsen beschikbaar zullen zijn.

Verruiming van het straatprofiel (diepte voortuin plus loopstrook en rijloper) in het woongebied

Nu staat in de regels dat hoofdgebouwen 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens moeten blijven en 2,5 meter uit de voorste grens. De gemeente wenst een ruimteprofiel van 17 meter. Bij een wegprofiel (loopstrook plus rijweg) van 7 meter dient de bebouwing in dat geval 5 meter uit het wegprofiel te blijven. Dit leidt tot de volgende ambtshalve wijziging:

4. Voorgesteld wordt de afstand van hoofdgebouwen uit de voorste grens van 2,5 meter, in de regels te veranderen in 5 meter.

Resultaat

De regels en verbeelding zijn juridisch bindend voor het bestemmingsplan. Wijzigingen hierin na de ontwerpfase leiden tot een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Hiervan is met voorliggende zienswijzennota inzake “Bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West” sprake vanwege de voorgestane ambtelijke aanpassingen.

Regels

Naar aanleiding van de ambtelijke aanpassing als benoemd in voorgaande onder C, punt 1 vindt wijziging van de regels als volgt plaats:

Art. 5. ‘Recreatie - Camping’, 5.2 Bouwregels:

d. Voor vaste kampeermiddelen en trekkershutten en bijgebouwen bij vaste kampeermiddelen en trekkershutten gelden de volgende regels:

1. vaste kampeermiddelen en trekkershutten en bijgebouwen bij vaste kampeermiddelen en trekkershutten mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen” worden gebouwd;

2. het aantal vaste kampeermiddelen en trekkershutten per aanduidingsvlak "specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen" mag gezamenlijk niet meer dan 45 **20** bedragen;
3. de oppervlakte van een vast kampeermiddel of een trekkershut mag niet meer dan 50 m² bedragen;
4. de bouwhoogte van vaste kampeermiddelen en trekkershutten mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
5. de oppervlakte van bijgebouwen bij vaste kampeermiddelen en trekkershutten mag niet meer bedragen dan 7,5 m² per vast kampeermiddel of per trekkershut;
6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij vaste kampeermiddelen en trekkershutten mag niet meer dan 3,3 m bedragen.

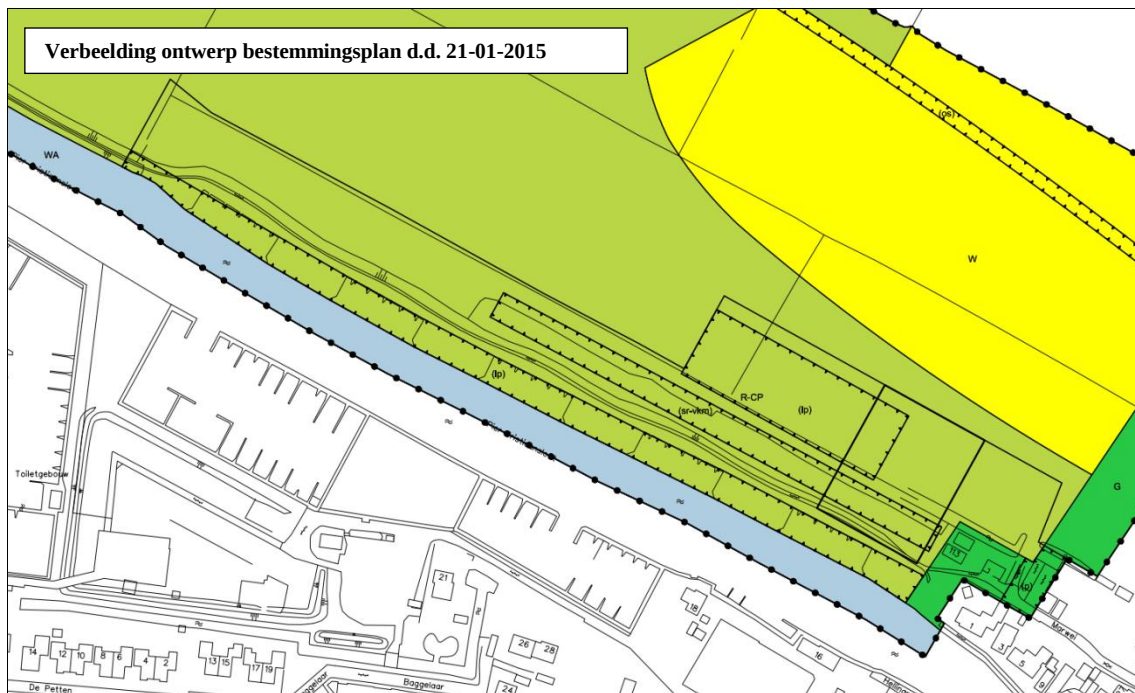
Naar aanleiding van de ambtelijke aanpassing als benoemd in voorgaande onder C, punt 4 vindt wijziging van de regels als volgt plaats:

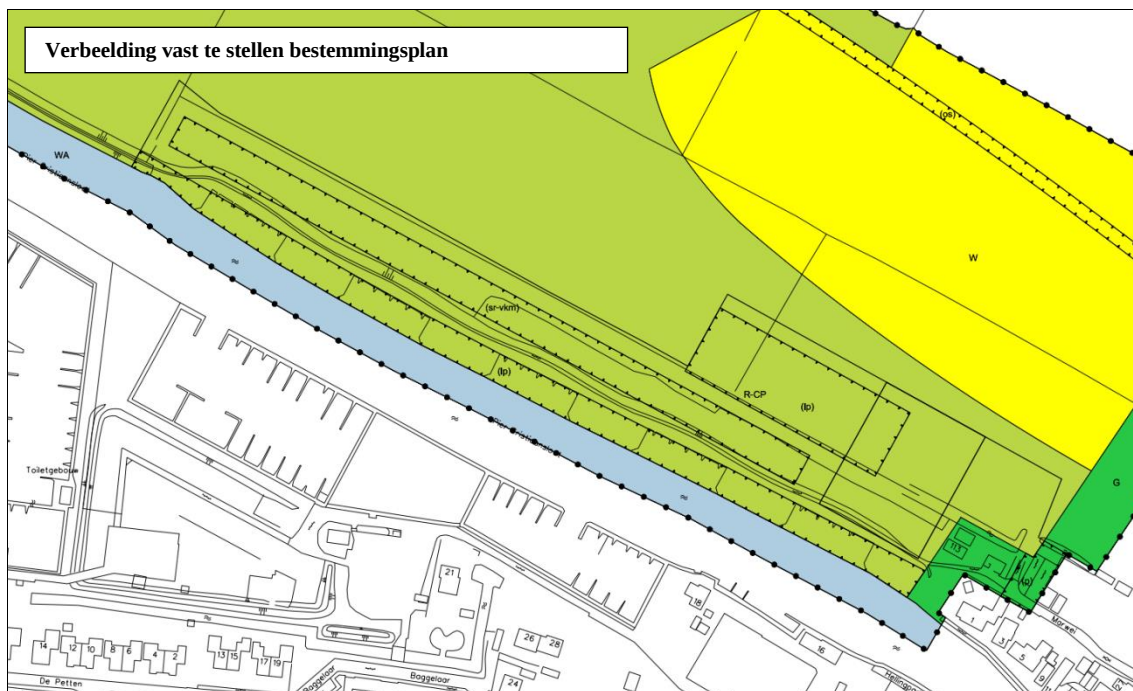
Art. 9. 'Wonen', 9.2 Bouwregels, c. voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

1. er mogen niet meer dan 40 woningen worden gebouwd;
2. een hoofdgebouw mag ten hoogste bestaan uit 4 aaneengebouwde woningen;
3. de voorgevel van een woning is georiënteerd op de openbaar toegankelijke woonstraat;
4. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
5. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
6. de afstand tussen een voorgevel van een woning en een openbaar toegankelijk terrein, openbaar toegankelijke woonstraat en/of openbaar toegankelijk pad, mag niet minder dan 2,5 **5** m bedragen;
7. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met uitzondering van aaneengebouwde woningen.

Verbeelding

De voorgestane wijziging aan de verbeelding als benoemd in voorgaande onder C, punt 2 is zichtbaar middels een vergelijk van navolgende figuren.





Figuren. Verbeelding ontwerp (boven) en vast te stellen bestemmingsplan (onder)

Toelichting

De onder C, punt 1 respectievelijk punt 3 voorgestelde aanpassingen aan de toelichting hebben beide betrekking op pagina 62 (paragraaf 5.4 'Gehanteerde bestemmingen', onder het kopje Artikel 5:

Bestemming 'Recreatie – Camping'):

- "Voor het kampeerterrein is in de regels geen maximum aantal aan toegestane standplaatsen vastgelegd. Wel is bepaald dat ten hoogste 15 **20** vaste kampeermiddelen en trekkershutten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen" zijn toegestaan."
- "Privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat in de strook langs de Pier Christiaansleat niet meer dan 50 ligplaatsen **in zogeheten 'ligboxen' (haaks op de kade), waarvan 40 passantenplaatsen in het hoogseizoen, zijn toegestaan. waarvan 30 vaste plaatsen betreffen en 20 als passantenplaats zijn bedoeld, waarbij langs de koppen tussen de boxen hoofdzakelijk in het hoogseizoen extra ruimte kan worden geboden aan passanten waardoor in totaal 40 passantenplaatsen beschikbaar zullen zijn.**"

Voorgesteld wordt om de bovenbeschreven ambtshalve wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting bij de vaststelling van het bestemmingsplan door te voeren.

Bijlagen: * ingekomen reacties a en b.