

GEMEENTE BOARNSTERHIM

Inlegvel collegevoorstel OPENBAAR NADAT BELANGHEBBENDE GEINFORMEERD IS

Volgsysteemnummer: BPMK805

Onderwerp: Principestandpunt in hoofdlijnen voor de schetsmatige recreatieve ontwikkeling van het huidige hotel-restaurant Oude Schouw met omliggende terrein.

Uitvoeringsbrief

Datum: 19 maart 2008
Afdeling: Beleidsontwikkeling en Projecten
Ambtenaar: M. Kaspers MK 19/3/2008
Afdelingsmanager: mevrouw drs. A. de Vries
Portefeuillehouder: wethouder mevrouw M.E. Minkes

Financiële toetsing: JA
Juridische toetsing: JA
Gemeentecontroleur: JA
Overige: nee
Betrekking op Wkpb: nee

Naar de Ondernemingsraad: nee

Behandelen in de raadsvergadering van (informerend)
Behandelen in de raadsvergadering van (meningsvormend)
Behandelen in de raadsvergadering van (besluitvormend)

Paraaf:

Paraaf:

Paraaf:

Paraaf:

Paraaf:

Voorstel: Stem in met de schetsmatige invulling gebaseerd op de 'herkenbare' delen van de oude dijken "Leppedijk" en "Slagtedijk", waarbij:

- Er geen uitbreiding van het aantal permanent bewoonde woningen mag plaatsvinden;
- Er geen onomkeerbare situaties in het gebied mogen ontstaan waarbij het beloop van de De Boarne - Kromme Knijlles het landschapsstructurerend element vormt;
- Er sprake moet zijn van openbare toegankelijkheid van de oever;
- Het horecapunt opgenomen is in de tweede fase; Deze fase wordt buiten beschouwing gelaten bij dit besluit;
- Het recreatiebeleid Terherne als referentiekader dient;
- Een eenmaal gekozen bestemming niet meer gewijzigd wordt.

Opmerkingen secretaris/b. en w.:

	conform	behandelen
Burgemeester		
Wethouder AV		
Wethouder MM		
Wethouder DM		
Secretaris		

Beslissing: 1. Conform advies
2. Raad informeren via informatieve notitie.

Beslissing b. en w. van: 08 APR. 2008 , nummer: 17



gemeente BOARNSTERHIM

C O L L E G E V O O R S T E L

Vergadering : 8 april 2008
Agendapunt : 17
Portefeuillehouder : wethouder mevrouw M.E. Minkes
Behandelend ambtenaar : M. Kaspers, toestelnummer 313

Onderwerp:

Principestandpunt in hoofdlijnen voor de schetsmatige recreatieve ontwikkeling van het huidige hotel-restaurant Oude Schouw met omliggend terrein.

Voorstel:

1. Stem in met de schetsmatige invulling d.d. 30 januari 2008 van het gebied gebaseerd op het terugbrengen van de 'herkenbare' delen van de oude "Leppedijk" en "Slagtedijk", waarbij:
 - a. Er geen uitbreiding van het aantal permanent bewoonde woningen mag plaatsvinden;
 - b. Er geen onomkeerbare situaties in het gebied mogen ontstaan waarbij het beloop van de De Boarne - Kromme Knijlles het landschapsstructurerend element vormt;
 - c. Er sprake moet zijn van openbare toegankelijkheid van de oever;
 - d. Het horecapunt opgenomen is in de tweede fase; Deze fase wordt buiten beschouwing gelaten bij dit besluit;
 - e. Het recreatiebeleid Terherne als referentiekader dient;
 - f. Een eenmaal gekozen bestemming niet meer gewijzigd wordt.

Inleiding:

Adema Architecten heeft namens de heer A.J. van den Akker, eigenaar van hotel-restaurant Oude Schouw te Akkrum, een verzoek ingediend voor het opwaarderen en een functiewijziging van het bestaande complex. Als aanleiding wordt genoemd de veroudering van het complex, de gewijzigde marktsituatie, de voorgenomen grootschalige ingrepen op waterstaatkundig gebied (Bajonet) en de aanstaande actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied.

Op 31 juli 2006 heeft het college van Burgemeester en wethouders een principeverzoek ontvangen. Gelet op de gesprekken die hebben plaatsgevonden, waarvan de laatste op 31 januari 2008 tussen architect en portefeuillehouder, alsmede het ontwikkelingsproces, is afgesproken dat het college een uitspraak in hoofdlijnen zal nemen over de schetsmatige invulling van 30 januari 2008.

Landschappelijke context

Het bestaande hotel-restaurant Oude Schouw, welke inmiddels gesloten is, bevindt zich op een historisch bijzondere plek bij de kruising van oude vaarwegen, de Nieuwe Wetering en de Kromme Knijlles. Het hotel staat van oudsher bekend als veerhuis en postiljon, één van de oudste pleisterplaatsen van Friesland. Met de komst van de huidige rijksweg van Jirnsom naar Akkrum en de huidige brug over het Prinses Margrietkanaal is de oorspronkelijke weg afgesloten. Hierdoor is de weg naar Oude Schouw een doodlopende weg geworden, waarbij de forse Abelen herinneren aan de oude weg en ruimtelijk een karakteristiek beeld vormen van de toegangsweg naar Oude Schouw. Het hotel heeft een uitzonderlijk positie, omringd door water en het perspectief naar



vier zijden over water. Hierdoor verkrijgt het hotel een vanzelfsprekende relatie tot het water, waarbij het terras en de steiger als buitenruimte functioneren.

Voor een verdere landschappelijke en cultuurhistorische toelichting van de locatie verwijzen wij u naar de 'Notitie Landschapsadvies Oude Schouw', welke als bijlage is toegevoegd. Dit landschapsadvies is door Bugel Hajema is opgesteld nav de Bajonet Oude Schouw Wijzigingsplan.

Bestemming

Het bestemmingsplan van de voormalige gemeente Utingeradeel "Uitbreidingsplan in hoofdzaak, herziening 1965" welke is vastgesteld op 15 september 1965 en goedgekeurd op 6 september 1966 is van toepassing. Aan het gebied is de bestemming "terrein voor bijzondere doeleinden" toegekend. Het gebied wordt meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied welke op dit moment in ter inzage ligt voor inspraak.

Argumenten:

1. *De voorgenomen ontwikkeling voldoet op voorhand niet aan het toekomstige bestemmingsplan "Buitengebied" en het Provinciaal beleid opgenomen in het Streekplan maar wordt ook niet uitgesloten.*

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn recreatiewoningen en arken als zodanig inbestemd. Permanente bewoning is niet toegestaan. Om het gebruik tot recreatief gebruik te blijven beperken zijn de (ver)bouw en uitbreidingsmogelijkheden gering. Toename in aantallen is bij recht niet toegestaan. De gemeente wijst het ontwikkelen van nieuwe recreatiewoningen niet op voorhand af, echter bij voorkeur worden voor het realiseren hiervan bestaande gebouwen gebruikt. Steeds geldt daarbij dat de plannen een bijdrage dienen te leveren aan het vergroten van de kwaliteit van het landschap. Uit bovenstaande is te concluderen dat in principe nieuw ruimtegebruik niet acceptabel wordt geacht.

Uitbreiding van grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings en jachthavens, met over het algemeen een minder ruimtelijke impact dan recreatiewoningen, vindt bij voorkeur plaats in aansluiting op de kernen Grou, Akkrum en Wergea en in mindere mate nabij Jirnsom en Terherne. Bij deze en overige ontwikkelingen spelen ontsluiting en landschappelijk maatwerk een grote rol. Bij de beoordeling van een ontwikkeling zal worden getoetst aan de vraag in hoeverre er rekening wordt gehouden met:

- ☐ de aanwezige landschapskenmerken van de plek en de omgeving;
- ☐ de wijze waarop deze ontwikkeling gebruik maakt van deze kenmerken c.q. deze kenmerken ondersteunt en/of versterkt.

Aan een ontwikkeling kan medewerking worden verleend wanneer duidelijk blijkt (bijvoorbeeld uit een landschapsplan gebaseerd op een landschapsanalyse) dat is ingespeeld op de aanwezige landschapskenmerken.

In dit geval is er sprake van een gaaf gebied, dus zal een nieuwe ontwikkeling op voorhand worden uitgesloten, tenzij de kwaliteit van het landschap erdoor aanwijsbaar wordt vergroot.

Streekplan

Uitgangspunt voor verblijfsrecreatie in het Streekplan is verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Hier is sprake van een nieuwe recreatieve ontwikkeling. Nieuwe recreatieve voorzieningen zijn in principe mogelijk bij regionale centra en de recreatiekernen. De locatie ligt geografisch gezien op de kortste afstand van Jirnsom. Jirnsom is geen recreatiekern. Bovendien is er geen sprake van aansluiting op deze kern. Naast de voorkeur voor concentratie van nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven bij de regionale centra en recreatiekernen, staat het streekplan



open voor nieuwe initiatieven in het landelijke gebied, wanneer aan aanvullende landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is voldaan.

In dit geval wordt bij nieuwe initiatieven, die het kleinschalige overstijgen, primair ingezet op een toevoeging van landschappelijke en natuurlijke elementen in een verhouding tussen het oppervlak aan nieuw recreatieareaal en het oppervlak aan nieuwe natuur- en landschapselementen (inclusief nieuw water als bijdrage aan de wateropgave) van minimaal 1:1. Voor verblijfsrecreatie geldt een maximum van 50 verblijfseenheden, een goede ruimtelijke en landschappelijke en natuurlijke inpassing wordt vereist. De schaal en omvang van een initiatief moet passen in de omgeving en het initiatief dient recreatieve kwaliteiten toe te voegen in de regio. Het gebied Oude Schouw valt in de zone realisering, bescherming en ontwikkeling van een duurzame ecologische hoofdstructuur, inclusief een robuuste natte verbinding. Ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van de EHS zijn op grond van (inter)-nationale regelgeving niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

2. Plangebied bevat 'herkenbare' delen van de oude dijken "Leppedijk" en "Slagtedijk"

Tijdens nader onderzoek van de architect is naar voren gekomen dat het plangebied herkenbare delen van de oude dijken "Leppedijk" en "Slagtedijk" bevat. De insteek van de architect is nu om deze dijken terug te brengen en het plan hierop af te stemmen. De provincie werkt aan het project "Oude Paden – Nieuwe Wegen". De eerste digitale inventarisatie van oude paden in Fryslân is klaar. Het dient de aanbeveling dat door de architect nader onderzoek uitgevoerd wordt of aansluiting kan worden gevonden in dit Provinciale Project "Oude Paden – Nieuwe Wegen". Dit zou een extra kwaliteitsimpuls tot gevolg kunnen hebben.

Het landschapsadvies, opgesteld door Bugel Hajema nav Bajonet Oude Schouw, heeft als conclusie dat de Boorne op de grens van het terpenlandschap en het merengebied een historische lijn in het cultuurlandschap vormt. Uit cultuurhistorisch-landschappelijke ontwikkeling verdient het aanbeveling om de doorgaande structuurlijn die door de Boorne gevormd wordt duidelijker te versterken.

Een landschappelijke inpassing en inrichting moeten de basis vormen van de recreatieve ontwikkeling, waar de beloop van de Kromme Knjilles, naast de bestaande kamersstructuur binnen het plangebied, het landschapsstructurerend element moet vormen. Hierin kunnen de oude dijken worden teruggebracht. Hierdoor worden bestaande structuren versterkt. De nu voorgestane ontwikkeling biedt ons inziens goede mogelijkheden om te komen tot een goede inpassing (in de vorm van een landschapsplan). Voor de EHS moet een goede afstemming plaatsvinden voor:

- ☐ de afnemende dichtheid naar de randen;
- ☐ het aantal accommodaties per hectare;
- ☐ de aanleg van (opgaand) groen;
- ☐ de aard van de bebouwing in relatie tot het bestaande landschap;
- ☐ behoud oeverlijn Kromme Knjilles;
- ☐ openhouden zichtlijnen,
- ☐ riet.

Er moet gekozen worden voor landschappelijk aanvaardbare recreatie-eenheden.

3. De ligging van de by-pass is aangepast aan de verkavelingstructuur;

Tijdens het bestuurlijk overleg van 18 januari 2008 heeft de provincie aangegeven, zonder een uitspraak te doen over het wel of niet doorgaan van een by-pass, het huidige ontwerp van de by-pass aan te passen, zodanig dat meer recht wordt gedaan aan de aanwezige kavelstructuur. Van deze toezegging heeft de architect gebruik gemaakt en de by-pass op dusdanige wijze ingetekend dat een plangebied ontstaat waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande structuur.



4. Permanente bewoning versus contingenten

Er is in het plangebied momenteel sprake van bedrijfswoning(en). In het verleden is er misschien sprake geweest van een tweede en/of derde woning. Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen. Tot die tijd wordt uitgegaan van de één bedrijfswoningen met andere woorden één permanente woning.

5. Geen onomkeerbare situaties in het gebied in relatie tot het water.

Naast de bestaande kamerstructuur binnen het plangebied dient de oorspronkelijke loop van de Kromme Knijlles het landschapsstructurend element te vormen en mogen er bij de planontwikkeling geen onomkeerbare situaties ontstaan. Voornoemde elementen hebben een dusdanig cultuurhistorisch karakter dat deze behouden moet blijven. Dit is een belangrijk uitgangspunt. Doorbraken van de kromme Knijlles naar het plangebied dienen aan te sluiten bij het karakter van oorspronkelijke aftakkingen, in inrichting en aantallen.

6. Er moet sprake zijn van openbare toegankelijkheid van de oever.

Er is reeds vanaf het begin van de planvorming aangegeven dat de gemeente wil dat de oever openbaar toegankelijk is. De gemeente vindt het van belang dat er een versterking van gebruikswaarde op treedt. In de planvorming zal initiatiefnemer hier rekening mee moeten houden.

7. Fase 2 + het horecapunt buiten beschouwing laten in voorliggend plan

In de nieuwe aangegeven schets van 30 januari 2008 is een horecapunt opgenomen. De gemeente staat positief tegenover een horecapunt omdat dit een voortzetting is van de bestaande functie en dit de gebruikswaarde van het gebied versterkt. Het horecapunt is echter opgenomen in het gebied welke 'Fase 2' wordt genoemd. Dit is het gebied aan de overzijde van de Kromme Knijlles en wordt begrensd door de aan te leggen bajonet. Fase 2 is agrarisch onbebouwd gebied en is kwetsbaar doordat het onderdeel uit maakt van de EHS. Afgesproken is dat 'Fase 2' nu niet aan de orde is. Als initiatiefnemer een horecapunt wenselijk acht dient deze opgenomen te worden in de eerste fase.

8. Notitie verblijfsrecreatie Terherne

Omdat in Terherne het aanbod van verblijfsaccommodaties deels verouderd is en recreatieondernemers vernieuwing zoeken door de bouw van vakantiewoningen, is de Notitie Verblijfsrecreatie Terherne opgesteld en op 17 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. In de notitie worden voorstellen gedaan om de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor een gezonde ontwikkeling in de sector in combinatie met een wenselijke ruimtelijke, landschappelijke en ecologische impact.

Deze notitie is in eerste instantie geschreven voor Terherne. Omdat de gemeente verder geen recreatiebeleid heeft, wordt dit document tevens als richtlijn en toetsingskader gehanteerd voor onderhavig verzoek. Vanaf Hoofdstuk 5 zijn de richtlijnen genoemd die bij de planontwikkeling van Oude Schouw ook gehanteerd worden. Het betreft dan het gebied grenzend aan het bestaande hotel-restaurant en niet aan de overkant van de Kromme Knijlles. Dit gebied valt immers buiten de reikwijdte van dit besluit omdat 'Fase 2' nu niet aan de orde is.

9. Bestemming

Initiatiefnemer is voornemens om drie recreatieappartementen in het veerhuis – het oude gedeelte – te realiseren. Als deze bestemming eenmaal is gekozen en middels een vrijstelling is geregeld, zal de gemeente daarna geen medewerking verlenen aan een nieuw verzoek tot bestemmingswijziging. Er zijn in het verleden veel verschillende invullingsvormen gepasseerd. Initiatiefnemer dient nu goed na te denken wat men nu precies wil en daar het plan op richten.

**Kanttekeningen:**

Geen

Er is overleg gevoerd met:

BOP

Toetsing beslisboom

Niet van toepassing aangezien dit enkel een standpuntbepaling is.

Financiën:

De kosten voor de planvorming liggen bij de initiatiefnemers.

Uitvoering:

Initiatiefnemers kunnen na de standpuntbepaling het plan gaan uitdiepen en uitwerken tot een definitief plan welke ter instemming aan u wordt voorgelegd. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over uw besluit in relatie met alle ontwikkelingen (voorbereidingsbesluit en bajonet) rondom de Oude Schouw.

Communicatie:

Initiatiefnemers worden schriftelijk van uw standpunt op de hoogte gesteld.

Bijlagen:

- Concept plantoelichting
- Aanvulling met 'herkenbare' delen van de oude dijken "Leppedijk" en "Slagtedijk" en daarop georiënteerde inrichting
- Notitie Landschapsadvies Oude Schouw