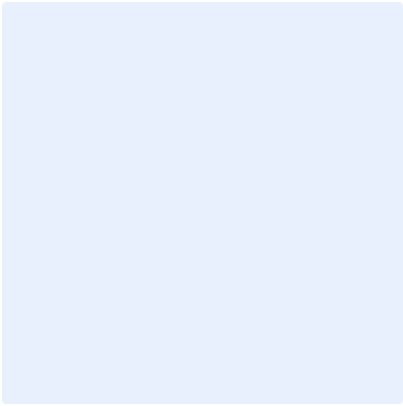




Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 14 september 2022
Petear	: 31 augustus 2022
Agendapunt	: 2.1
Nummer	:
Datum voorstel	: 4 juli 2022
Onderwerp	: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Brette Hoanne met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.
Zaaknummer	: Z.710543
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan De Brette Hoanne, met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPOOS22MOLENWEG10-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan De Brette Hoanne, zoals opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan De Brette Hoanne, ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voor het perceel Molenweg 10 in Oosterzee – Buren is een bestemmingsplanprocedure voorbereid. Op het perceel is een woonfunctie aanwezig, maar de eigenaren zijn van plan om van de voormalige schippersherberg De Brette Hoanne weer een herberg te maken met daaraan gekoppeld logiesmogelijkheden. Door de provincie Fryslân is voor dit project een ontheffing van de verordening Romte verleend. Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met de ontheffing van de Verordening met ingang van 22 april 2022 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De raad kan daarom nu een besluit nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te voorzien in een welstandskader voor de gehele ontwikkeling van 'De Brette Hoanne'. De beleidsintentie uit de Welstandsnota voor het welstandsgebied 'Veenlandschap' en resultaten van de Nije Pleats-sessies zijn hierin meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan vormt, samen met het voorliggende bestemmingsplan de basis voor de aan te vragen omgevingsvergunningen.

Beoogd resultaat

De herontwikkeling van het perceel Molenweg 10 in Oosterzee, waardoor er op het perceel een kwaliteitsverbetering ontstaat. Daarnaast vergroot deze ontwikkeling de recreatieve aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 *Het plan draagt bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied*

Het behoud en herstel van de voormalige herberg is uitgangspunt voor de planontwikkeling van deze locatie. Het gebouw en de geschiedenis zijn inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkeling. Duidelijk is echter dat het pand in de huidige staat en omvang niet langer geschikt is voor bewoning of een andere functie. Door mee te werken aan het realiseren van een aanbouw, het plaatsen van een vijftal trekkershutten en de bouw van een bedrijfswoning wordt het mogelijk het cultuurhistorisch waardevolle pand langs de Tsjûkemar te handhaven en de algemene ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

De bedrijfswoning krijgt voornamelijk uitzicht op het meer naar het noordoosten en ligt met de rug naar het geluid. De bedrijfswoning is onderdeel van de totale kavel maar wordt ingetogen ingepast met als uitgangspunt dat het monument het belangrijkste zichtelement is vanaf het Tsjûkemar.

De nieuwe woning en het boothuis zijn op afstand van 'De Brette Hoanne' gepositioneerd, maar vormen een samenhangend geheel. De nieuwbouw kent een duidelijke samenhang in de vormgeving en is door het ingetogen karakter ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'. Voor de vormgeving van 'De Brette Hoanne' met aanbouw geldt hetzelfde principe als voor een kop(hals)romp-boerderij. 'De Brette Hoanne' (de 'kop') is het representatieve, beeldbepalende element. De aanbouw mag groter zijn, maar deze is in uitstraling/vormgeving/architectuur duidelijk ondergeschikt aan de 'kop'. De hoofdvorm van de aanbouw reageert op de hoofdvorm van de historische bebouwing. De aanbouw wordt zo gesitueerd dat 'De Brette Hoanne' de eyecatcher wordt van het nieuwe geheel. De verbinding tussen 'De Brette Hoanne' en de aanbouw wordt zorgvuldig vormgegeven. De ontwikkeling past dan ook binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten en versterkt deze door de oorspronkelijke functie van het perceel weer terug te brengen.

1.2 *Het plan draagt bij aan de economische vitaliteit van het platteland*

Het mooie wat De Fryske Marren te bieden heeft moet ook zichtbaar en beleefbaar zijn. Dit is belangrijk voor de eigen bewoners en voor de toeristisch recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente. Het in ere herstellen van een cultuurhistorisch waardevol pand en het toevoegen van recreatieve functies draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal platteland.

Recreatie en toerisme is een belangrijke sector voor de werkgelegenheid. Daarnaast draagt het bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. Ook de kracht van het Tsjûkemar wordt benut.

1.3 *De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige milieubelasting*

De locatie is gelegen op grote afstand van omliggende functies. Er ontstaat geen hinder van het planvoornemen op omliggende functies en omgekeerd.

1.4 *Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking*

Dagelijks worden circa 50 bezoekers op de locatie verwacht. Bij de kleinschalig herontwikkeling van de Brette Hoanne voldoet de huidige afslag in de N924 vooralsnog. Het is mogelijk om via deze afslag en via een fietspad uit Oosterzee Buren bij de Brette Hoanne te komen.

1.5 *De ontwikkeling leidt niet tot beperkingen van agrarische bedrijven in de omgeving*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen, waarop dit plan invloed heeft. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot beperkingen voor agrarische bedrijven.

1.6 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.7 *Er is een ontheffing van de Verordening Romte verleend*

Bij brief van 5 april 2022 hebben Gedeputeerde Staten een ontheffing van de Verordening Romte 2014 verleend voor de realisatie van dit project. Deze ontheffing heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook hierover zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 het huidige welstandskader voldoet niet

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Veenlandschap' van de Welstandsnota De Friese Meren 2014. Voor dit gebied gelden de algemene welstandscriteria in combinatie met specifieke gebiedsgerichte criteria. Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld van het buitengebied. Gezien de historische waarde van de bestaande bebouwing, de uitbreiding met een aanbouw, de bouw van een nieuwe woning en het aanwezige boothuis, is het huidige welstandskader in de welstandsnota niet toereikend.

Er is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld om te voorzien in een welstandskader voor de gehele ontwikkeling van 'De Brette Hoanne'. Hierin is voor zover mogelijk aangesloten bij de eisen voor het welstandsgebied 'Veenlandschap' en deze zijn aangevuld met de resultaten van de Nije Pleats-sessies.

Beleid- en regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied 2010, Verordening Romte Fryslân 2014

Financiën

Het plan heeft geen grote financiële gevolgen voor de gemeente, voor het vaststellen van een bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De te bouwen aanbouw van de herberg, verblijfeenheden en woning zullen volgens de nieuwste eisen maar ook energie neutrale mogelijkheden ontworpen worden. Er wordt naar alle zelfvoorzienende mogelijkheden bekeken. De gasaansluiting is inmiddels al van de herberg losgekoppeld.

Overheidsparticipatie

- In 2017 is aanvrager begonnen met de Nije Pleats sessies, aanwezige partijen waren de Gemeente, De Provincie, Wetterskip, Rijkswaterstaat, Geluidsexpert, Landschapsarchitect en de Jong Architecten. 2017 en 2018 zijn gebruikt om samen met de architect een concept plan verder uit te werken. Medio 2018 is dit plan aan de gemeenteraad gepresenteerd en is er uitvoering over gesproken. Alle partijen waren positief. Er is ook een gesprek met de wethouder (v/d Pal) geweest waarin het plan gepresenteerd is, ook hij was positief.
- Vervolgens is samen met gemeente en provincie gewerkt aan het concept waarbij het principeverzoek is ingediend. De provincie heeft hierop positief gereageerd, de opmerkingen zijn uitvoerig besproken en het plan is aangepast en zo ook meerdere malen met de provincie afgestemd.
- Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2018 reeds positief gereageerd.
- Er zijn in deze periode ook twee jaren achter elkaar op de Brette Hoanne openstellingen geweest, de locatie was onderdeel van de "Kunst en Meer" route. Tijdens deze dagen stond de herberg in het teken van het "nieuwe plan" presenteren en ruimte te bieden aan de kunstenaars. Omwonenden kregen zo een inkijkje in de toekomst en waren allen zeer enthousiast.

Communicatie

Aanvragers worden uitgenodigd voor het Petear om hun verhaal/standpunt duidelijk te maken en om vragen van u te beantwoorden. Wanneer uw raad een besluit genomen heeft, wordt dit bekend gemaakt aan de aanvrager en voor een ieder gepubliceerd.

Vervolg en evaluatie

- Het besluit van de gemeenteraad wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.
- Wanneer het bestemmingsplan na afloop van deze termijn in werking treedt kan het dienen als toetsingskader van omgevingsvergunningaanvragen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

2	220704	geanonimiseerd collegeadvies	Geanonimiseerd collegeadvies over het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan De Brette Hoanne met bijbehorend beeldkwaliteitsplan	Z.710543
3	220704	raadsvoorblad	Raadsvoorblad over het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp	Z.710543

			bestemmingsplan De Brette Hoanne met bijbehorend beeldkwaliteitsplan	
5	220704	concept raadsbesluit	Concept raadsbesluit over het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan De Brette Hoanne met bijbehorend beeldkwaliteitsplan	Z.710543
6	220704	vast te stellen bestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan De Brette Hoanne	Z.710543

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra