

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) Dhr. C. van Hes, Dhr. R.M. van Iddekinge Datum voorstel: 28 oktober 2024 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.805421 Aantal bijlagen: 16 Behandeld door: Team: Ruimtelijke ontwikkeling	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o ☐ inkoop Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☐ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkoverschrijdend beheer
--	---

Onderwerp:
Herontwikkeling Jachthaven Lemmer Binnen

Ontwerpbesluit:
Het college besluit de raad voor te stellen:

1. In beginsel in te stemmen met een herontwikkeling van de locatie Jachthaven Lemmer Binnen, onder de voorwaarde dat er door de initiatiefnemer een inspanning wordt geleverd om de haalbaarheid nader te onderzoeken;
2. Vervolgstappen te zetten na het sluiten van een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Datum: **Openbaar:** openbaar
Besluit college:

Inleiding - Ynliding

Op 20 augustus 2024 hebben de eigenaren van de Jachthaven Lemmer Binnen een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van deze locatie.

Het verzoek ziet toe op de herontwikkeling van een deel van de bestaande jachthaven, waarbij ingezet wordt op jaarrond recreatie. De veranderende markt en de grilligheid van het hoog- en laagseizoen hebben er toe geleid dat de eigenaren in wens te spelen op deze ontwikkelingen. Met de voorgestelde herontwikkeling wordt de levensvatbaarheid van het bedrijf geborgd voor de toekomst en zal zij positief kunnen blijven bijdragen aan de lokale economie.

In oktober 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling. Hierbij zijn destijds een aantal randvoorwaarden kenbaar gemaakt. Het thans voorliggende verzoek behelst een nadere uitwerking van de plannen naar aanleiding van uw principebesluit.

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat de gemeenteraad uiteindelijk bevoegd zal zijn het benodigde ruimtelijke / planologische kader vast te stellen, ligt het in de rede de raad voor te stellen een uitspraak te doen over deze ontwikkeling.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Te komen tot een toekomstbestendige uitbreiding van de activiteiten voor Jachthaven Lemmer Binnen.

Argumenten - Arguminten

1.1 Logisch vervolg op eerder besluitvorming

Op 28 september 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld, welke op 13 oktober 2021 per brief (zie bijlage 2) kenbaar zijn gemaakt aan de initiatiefnemer. Het voorliggende verzoek is een nadere uitwerking van de plannen naar aanleiding van het eerder genomen besluit.

1.2 Het plan past binnen de gewenste ontwikkelingen voor recreatie en toerisme

Het voldoet aan de wens van vernieuwing en kwaliteitsverbetering van logiesaccommodaties door verbinding te leggen met het DNA/kernwaarden van de omgeving. In dit geval (Meren- en laagveengebied) de waterrijkdom en beleefbaarheid van het water/IJsselmeer en Friese meren.

Een kans voor dit gebied is het inspelen op (inter)nationale familiemarkten. Gezien de capaciteit van de woningen/appartementen kan hier aan voldaan worden.

Het speelt in op de gewenste seizoensverbreding en jaarronde logiescapaciteit, onder andere door de woningen te laten verhuren door de marktpartij Dormio. Dit levert een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan de instandhouding van voorzieningen in Lemmer, de leefbaarheid en werkgelegenheid.

De jachthavens in de gemeente missen op dit moment nog vaak de beleving die hoort bij de (nieuwe) watersport. Uitbreiding van de jachthavenactiviteiten draagt bij aan een beter kwaliteitsniveau en beleving voor de toerist.

Bovengenoemde is ook in lijn met het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties van Provinsje Fryslân.

1.3 De beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan de beleving/entree van Lemmer als watersport-/recreatieplaats, maar er zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk nog diverse aandachtspunten

Zoals in de brief bij het besluit in 2021 reeds is vermeld waren er aandachtspunten welke in het vervolgetraject van de ontwikkeling beoordeeld en uitgewerkt dienden te worden. Op dit moment zijn niet al deze punten behandeld, omdat de fase waarin het project verkeert daartoe in voorkomende gevallen nog geen aanleiding heeft gegeven. In de verdere uitwerking van de plannen zal dat alsnog dienen te geschieden. De genoemde aandachtspunten worden verondersteld bekend te zijn bij de initiatiefnemer en worden daarom niet wederom gekoppeld aan het besluit.

1.4 De wenselijkheid van de ontwikkeling is onderbouwd met een gebiedsplan

In 2021 stemde uw college, onder voorwaarden, in met het originele principeverzoek. Dit verzoek omvat een plan voor de Jachthaven Lemmer Binnen om te komen tot de ontwikkeling van 10 recreatiewoningen en 64 recreatieappartementen. De vraag is naar voren gekomen hierbij de omgeving goed te betrekken. Daarbij ontstond de behoefte om antwoord te geven op de vraag of de plannen passen in het beleid en de toekomst van Lemmer. Om een afweging te maken of deze plannen passen binnen bestaand beleid, maar ook een meerwaarde heeft voor Lemmer en de omgeving is een gebiedsplan opgesteld (zie bijlage 5).

Dit gebiedsplan geeft antwoord op de vraag of het voornemen bijdraagt aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de voorzieningen op de locatie en haar omgeving. Geconcludeerd wordt dat voor de Jachthaven Lemmer Binnen en de omgeving deze ontwikkeling positief is. De locatie en het initiatief draagt bij aan de gewenste slimme groei van toerisme en recreatie met jaarrond aantrekkelijke recreatie. Indirect is deze ontwikkeling ook een versterking voor de voorzieningen in Lemmer zelf.

1.5 De beoogde ontwikkeling paste binnen bestaande provinciale kaders in 2021

Zoals in de begeleidende brief bij het besluit uit 2021 is vermeld, paste de beoogde ontwikkeling op dat moment binnen de provinciale kaders. De onderbouwing hierbij was als volgt.

De provincie heeft Lemmer in het streekplan namelijk aangewezen als één van de regionale centra. Geconcentreerde recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalige uitstraling zijn daar mogelijk. In de provinciale verordening Romte Fryslan 2014 is bepaald dat een ruimtelijk plan een nieuw complex van recreatiewoningen¹ uitsluitend worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, tot een maximum aantal van 50 recreatiewoningen. In afwijking hiervan kan een maximum aantal van 200 recreatiewoningen worden toegestaan, mits in het ruimtelijke plan is vastgelegd dat minimaal 75% van de recreatiewoningen wordt verhuurd in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie. Dit zal ingeval van verdere planuitwerking, juridisch moeten worden vastgelegd.

1.6 Vaststelling provinciale omgevingsverordening schept nieuwe kaders

Op 25 september 2024 hebben Provinciale Staten de gewijzigde Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat de regels voor de fysieke leefomgeving. De nieuwe wijzigingen zijn op 2 oktober 2024 in werking getreden. De verordening Romte is vervangen door deze verordening.

De verordening stelt dat in een omgevingsplan onder voorwaarden aanpassing of uitbreiding van een bestaande, of een nieuwe recreatieve voorziening kan worden toegestaan. De mogelijkheden zijn niet gekoppeld aan een kwantitatieve grens maar aan een kwalitatieve beoordeling. De uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening of een nieuwe recreatieve voorziening moet passen bij de aard en schaal van de kern of bij de aard en schaal van bestaande recreatieve voorzieningen. Dit gebeurt op basis van maatwerk waarbij dit per geval wordt beoordeeld. De gemeente weegt dit af en is verantwoordelijk voor een goede motivering.

Daarbij dient een positieve bijdrage te worden geleverd aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.

De voorliggende ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden. Hiertoe zijn diverse onderzoeken en prognoses als bijlage bij het advies gevoegd, waarbij de toetsing van het initiatief met gebiedsplan (zie bijlage 5: rapportage Jachthaven Lemmer Binnen door Ginder) in het bijzonder als onderbouwing van het voornemen zal dienen.

1.7 De planologische haalbaarheid dient te worden aangetoond

Het plangebied kent op grond van het bestemmingsplan 'Lemmer – Straatweg, Lemmer Noord en Plattedijk' de bestemming 'Recreatie-Jachthaven'. Dit bestemmingsplan maakt per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel uit van ons (tijdelijke) Omgevingsplan De Fryske Marren.

De voorliggende scenario's gaan uit van een programma bestaande uit recreatieve wooneenheden, waardoor er sprake is van een strijdigheid met het Omgevingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen wordt er ingezet op een wijziging van het Omgevingsplan volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

In aanloop naar het opstarten van deze planologische procedure zullen we de initiatiefnemer verzoeken de haalbaarheid verder te onderzoeken. Op deze wijze kan enerzijds worden voldaan aan de verplichting tot participatie en anderzijds worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Met het sluiten van een intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van de plannen onderzocht

Met een intentieovereenkomst spreken wij met de initiatiefnemer af langs welke spelregels wij de haalbaarheid van de plannen op deze locatie onderzoeken. Indien partijen het hierover eens worden, komt aansluitend een anterieure overeenkomst in beeld. Voor de gemeentelijke inspanningen die worden geleverd gedurende de intentiefase wordt een financiële bijdrage van de initiatiefnemer gevraagd.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Het betreft een ontwikkeling waarbij er veel aandacht is geweest en nog dient te zijn voor de afstemming met de omgeving. Er is in overleg met de gemeente een participatieproces opgezet door de initiatiefnemer, hiervan is een participatieverslag gemaakt welke als bijlage toegevoegd is. Hieruit blijkt dat er veel partijen zijn welke enthousiast zijn over de plannen, maar ook is duidelijk geworden dat er weerstand is tegen de plannen in de omgeving. Een en ander blijkt ook uit de ingezonden steunbetuigingen en de reactie namens een delegatie van bewoners. Dit zal logischerwijs leiden tot discussie over dit onderwerp.

N.B. Voorliggend advies ziet slechts op de herontwikkeling van de jachthaven in de vorm van recreatie-woningen en recreatieappartementen. Dat wil zeggen dat het advies expliciet geen betrekking heeft op de aanwezigheid of (mogelijke) realisatie van houseboats of vergelijkbare verschijnselen op de locatie.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Verordening Romte Fryslan / Omgevingsverordening Fryslân 2022, Bestemmingsplan Lemmer – Straatweg, Lemmer Noord en Plattedijk, Omgevingsvisie DFM, Omgevingswet, Programma recreatie en toerisme DFM



Financiën - Finânsjes

De overheid is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten en/of gebruiksactiviteiten uitvoert of wil uitvoeren.

De Omgevingswet schrijft voor dat de gemeente in beginsel, voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten en het projectbesluit, moet kiezen voor het kostenverhaal met tijdvak (artikel 13.14 Ow). Voor wijzigingen van het Omgevingsplan geldt het kostenverhaal zonder tijdvak als uitgangspunt (artikel 3.15 Ow). Hiervan kan worden afgezien als de kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten. Wij sturen aan op het sluiten van een overeenkomst om de kosten te verhalen.

Het college B&W of de gemeenteraad moet bij de besluitvorming over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, projectbesluit, of omgevingsplanwijziging instemmen met het feit dat het kostenverhaal niet via de publiekrechtelijke weg wordt verzekerd.

Duurzaamheid - Duorsumens

Wij zullen de gemeentelijke duurzaamheidsambities zoveel mogelijk als randvoorwaarde inbrengen. Wij vragen aandacht voor het natuur inclusief bouwen en daarbij een verscheidenheid aan vergroeningsmaatregelen.

Participatie - Partisipaasje

Door de initiatiefnemer is in afstemming met de gemeente een communicatiebureau ingeschakeld om de participatie en communicatie te verzorgen. Door dit bureau is een participatieplan opgesteld in de geest van de Omgevingswet. De uitkomsten van dit proces zijn gebundeld in een participatieverslag welke als bijlage bij het advies gevoegd is.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg nader invulling te geven aan de verplichting tot participatie. Daarvoor wordt verwezen naar De Fryske Marrenlijn voor inwoners- en overheidsparticipatie. In geval er wordt gekozen voor een wijziging van het Omgevingsplan, dan zal het ontwerp bovendien zes weken ter inzage worden gelegd.

Communicatie - Kommunikaasje

Het besluit wordt zowel mondeling als schriftelijk aan de initiatiefnemers bekend gemaakt.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na besluitvorming kunnen initiatiefnemers aan de slag met de verdere planontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsplanprocedure of een uitgebreide projectprocedure nodig. In dat kader worden diverse ruimtelijke- en omgevingsaspecten nader uitgewerkt en onderbouwd en wordt het plan uiteindelijk ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen – Taheakke

- 241028-RV-Raadsvoorstel Herontwikkeling Jachthaven Lemmer Binnen-Z.805421
- 241028-RB-Raadsbesluit Herontwikkeling Jachthaven Lemmer Binnen-Z.805421
- 241028-VR-Voorblad raadsvoorstel Herontwikkeling Jachthaven Lemmer Binnen-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 1-Principeverzoek 2024-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 2-Brief bij principebesluit 2021-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 3-Uitgewerkte varianten-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 4-Participatieverslag-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 5-Rapportage Jachthaven Lemmer Binnen (23 juli 2024)-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 6-Schrijven omwonenden en reactie dec 2023-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 7-Steunbetuigingen-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 8-Brief Waterland van Friesland april 2024-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 9-Marktonderzoek jachthavenmarkt Muller Makelaardij 2020-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 10-Prognose ontwikkeling recreatievaart 2016-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 11-Rabo cijfers & trends Jachthavens 2017-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 12-Presentatie Jachthaven Symposium nov 2023-Z.805421
- 241028-BIJLAGE 13-Interview voorzitter BIZ over jaarrond recreatie in Lemmer-Z.805421