

Verslag Omgevingstafel Galamadammen Koudum

17 februari 2022

Uitkomst intaketafel (Albert Kits)

Deze Omgevingstafel komt voort uit het verzoek om van het hotel, restaurant en jachthaven bij Galamadammen een duurzaam en economisch gezond bedrijf te maken.

De meest opvallende onderdelen van het verzoek zijn de uitbreiding van het hotel met 45 kamers, de bouw van 50 recreatiewoningen en de ontwikkeling ten oosten van de provinciale weg met parkeren e.d.

De heer Steenbergen heeft eerder aangegeven te willen weten wat er precies voor het realiseren van zijn plannen nodig is, zodanig dat investeerders precies weten waar ze aan toe zijn. Vorig jaar zijn hierover 2 sessies geweest tussen de heer Steenbergen, zijn adviseurs met ambtenaren van de provincie en gemeente. De sessies hebben nog niet de antwoorden opgeleverd die nodig zijn.

Daarom is het verzoek op 10 januari aan onze zogenaamde interne intaketafel behandeld. Daar kwam naar voren dat er op zich een positieve grondhouding is, maar dat er nog diverse mitsen en maren zijn. En ook dat nog niet alle disciplines waren betrokken.

Welke opmerkingen zijn gemaakt?

- het plan moet voldoen aan het Ontwikkelkader voor logiesaccommodaties
- het bedrijf moet als éénheid functioneren in een jaarrond concept
- Lichtverstoring moet worden voorkomen
- er moet voldoende aandacht zijn voor duurzaamheid, energiezuinigheid en klimaatadaptatie
- het plan moet passend zijn in landschap
- er moet aandacht zijn voor gezondheid (bijv. rookvrije zone's) en lokaal voedsel
- parkeren moet voldoen aan de normen uit het CROW en minder in het zicht liggen
- Stikstofuitstoot moet worden berekend en beoordeeld
- een MER-aanmeldnotitie is nodig om vast te stellen of er al dan niet een milieueffectrapportage noodzakelijk is
- er is een watertoets nodig
- eventuele inbreuk en compensatie van het Weidevogelgebied moet in beeld worden gebracht
- En initiatiefnemer moet nog afstemmen met omgeving: Participatie. Zodat het college en de raad dit kan betrekken bij hun oordeel, maar eventueel ook om de kans op bezwaar tegen de benodigde planologische procedure te verkleinen.

In aansluiting en aanvulling op de intaketafel vandaag daarom deze Omgevingstafel.

Korte toelichting initiatiefnemer (dhr. E. Steenbergen)

Mevrouw de Voorzitter, Aanwezigen

Fijn dat we elkaar nu eindelijk met z'n allen kunnen spreken.

Anderhalf jaar geleden zijn twee van uw collega's op Galamadammen op onze uitnodiging komen spreken over de toekomst van Galamadammen, daarbij rekening houdend met de gestand houding het convenant gedaan in 2015. Met enthousiasme voor onze plannen namen wij afscheid een afgesproken snel weer op alles terug te komen.

U bent op die hoogte van het verloop van de omstandigheden, COVID-19 en het dramatisch verloop daarvan voor Galamadammen, nl het faillissement. Ondanks de zorgen over corona blijft het traject hoe verder een hot item.

Op 25 november 2020 hebben we een TEAMS gesprek met Mevr Scholten en Mevr Schuurmans waar wij sprake over hoe we verder gaan m.b.t. de uitvoering van die afspraken in het convenant om ca. 50 bungalows te bouwen. In dit gesprek stellen wij voor om de succesvolle aanpak mbt het aquaduct in 2005 te herhalen. Deze succesvolle aanpak behelsde een grote samenwerking van ondernemer met Gemeente met Provincie. te herhalen.

4 januari 2021 vindt er dan een gesprek plaats met Mevr Soepboer adviseur van de Provincie. Zij zei toe bij de Gemeente aan de bel te trekken om te vragen naar de voortgang van het uitwerken van de plannen m.b.t. de toezegging om het convenant in fte vullen.

Tijdens deze besprekingen werden wij toegevoegd aan een pilot project Nije Logies dat de uitwerking van het convenant overbodig maakte. Dit werd door Mw Scholten op 14 januari telefonisch aan ons medegedeeld omdat de inhoud van het convenant binnen het huidige beleid viel..

Wij bleken bovendien zonder dat wij daarvan op de hoogte waren toegevoegd te zijn aan het Pilot Project. Derhalve werd het overbodig om de gewone kanalen te gebruiken voor een bestemmingsverandering. Een van de mogelijkheden bleek namelijk een experimentele bestemmingsprocedure aan te gaan aldus Mw Schuurmans.

U heeft alle bescheiden ter inzage gehad hoe het pilot project verder ging. Wij hebben met man en macht gewerkt om volgens de verzoeken telkens alles in te leveren zodat er uiteindelijk een startnotitie geschreven zou kunnen worden voor September 2021. De veranderende inzichten van de gemeente werden steeds opgevolgd maar de startnotitie werd niet geschreven. Veranderingen binnen de structuur vd gemeente werden op het laatst opgegeven voor de steeds groter wordende vertragingen. Uiteindelijk kregen wij via de wethouder hulp van Dhr Kits. Blijkbaar was men in die veronderstelling dat wij precies wilde weten wat wij aan de, inmiddels reeds maanden op wacht staande, investeerders konden mededelen. Wij hebben gedurende het hele pilot project aangegeven dat wij zochten naar een uitspraak van de Gemeente waar zij positief stonden ten aanzien van de plannen zodat investeerders wisten waar zij aan begonnen. Dat is iets anders dan exacte toezeggingen. Het gaat erom of een investeerder bereid is mee te gaan in waar de Gemeente positief tegenover staat. Zonder dit zullen er heel lang plannen bedacht kunnen worden maar gaat niemand mee.

We zijn heel blij dat wij met elkaar zijn. Er is bij ons een onzekerheid of wij door een heel nieuw traject gesleurd worden of, zoals wij aan Mw Schuurmans beschreven in een concept " dat de visie alle boxen aftikt van de ontwikkelprincipes en de drie hoofdstappen van de werkwijze wordt doorlopen van het Ontwikkelingskader logiesaccomodaties gemeente Sudwest-Fryslan, waarbij de afweging en besluit nu bij de Gemeente lig."

U begrijpt onze huivering dat door externe omstandigheden die wellicht bij een overheid liggen, maar in ieder geval niet bij ons, wij nu anderhalve jaar achter lopen. Iets wat de levensvatbaarheid van Galamadammen te niet zou kunnen doen.

E.M. Steenbergen

Toelichting procedure (Lucia van der Bijl)

Zoals misschien bekend is de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 oktober 2022 of 1 januari 2023. Gezien de status van het plan dat nu voorligt ligt het niet voor de hand dat de ontwikkeling nog mogelijk kan worden gemaakt met een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet het ontwerpbestemmingsplan namelijk al ter inzage liggen. Gelet op de gemiddelde voorbereidingstijd dat een bestemmingsplan vergt (qua uitwerking, onderzoeken, vooroverleggen, instemming raad, opstellen voorontwerp + terinzagelegging etc.) is de tijd te kort.

Ik denk dan ook dat we moeten uitgaan van opstellen omgevingsplan. Hoe dit plan er qua structuur, opzet, inhoud er uit moet zien, is nog niet duidelijk. Wij van de gemeente gaan daar de komende maanden druk mee aan de slag en hopen daar rond de zomer meer duidelijkheid over te kunnen geven.

Qua procedure is een omgevingsplanprocedure vergelijkbaar met de bestemmingsplanprocedure. Grootste wijziging is dat participatie verplicht is.

Dit neemt niet weg dat wanneer het plan daar klaar voor is wel alvast met de voorbereidingen kan worden gestart, zoals onderzoeken, participatie etc. Ook is er instemming nodig van de raad voor het plan. De eerstvolgende mogelijkheid dat dit kan is op zijn vroegst in juni van dit jaar.

Dit is alles wat ik er op dit moment over kan zeggen.

Participatie (Albert Kits)

Albert geeft aan dat dhr. Steenbergen in een mail al is geïnformeerd over het aspect participatie en dat hij daar nog invulling aan moet geven.

Wanneer een aanvraag, plan of initiatief dat in strijd is met een bestemmingsplan aan de gemeente wordt voorgelegd zal het college van B&W en vaak ook de gemeenteraad daar een besluit over moeten nemen. College en raad willen dan graag weten wat de omgeving van het plan vindt zodat ze dit bij de afweging kunnen betrekken. Het is aan initiatiefnemer om aan participatie in een vroeg stadium invulling aan te geven.

Bovendien is het niet uitgesloten dat afstemming door initiatiefnemer met de omgeving nog leidt tot aanpassing van de plannen. Een voordeel is tevens dat hierdoor het draagvlak kan worden vergroot en dat mogelijke bezwaren in de nog volgende planologische procedure worden voorkomen.

Ruimtelijke Kwaliteit (Jessica van Tilburg / Hilde Kloosterziel)

In de twee documenten die, in woord en beeld, de toekomstige Galamadammen schetsen willen we vanuit Ruimtelijke Kwaliteit op reageren:

We missen nog een krachtig, eenduidig en met passie verteld verhaal wat de toekomstbeeld is voor de plek. Er wordt aangegeven dat er mogelijkheden zijn om veel te doen, vele opsommingen van wat

mogelijk is. Maar de lezer wordt niet aan de hand meegenomen wat de Droom van Galamadammen is. Welke sfeer, welke doelgroep... In het onderzoek van Verheijden werd het Luxe familieresort als voorkeur benoemd. Is dit het uitgangspunt? De beschrijvingen in de tekst 'Resort' en/of 'Park' zijn onduidelijk. Keuzes maken is ook belangrijk voor het ruimtelijk verder uitwerken van het plan.

De uitbreiding hotel en toevoegen recreatiewoningen is omvangrijk. In de twee documenten is de behoefte en de aantallen van recreatiewoningen en uitbreiding hotelkamers niet altijd sluitend. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het *zorgvuldig omgaan met de ruimte* belangrijk. Een goede afweging van wat daadwerkelijk nodig is, denken in varianten of er ook andere slimme opties of koppelkansen mogelijk zijn hoort hier bij.

In de 2^e sessie van de pilot Nije logies zijn ruimtelijke kernwaarden en vertrekpunten meegegeven. In gezamenlijkheid is er tot een schets gekomen waarop een aantal zaken zijn vertaald. Deze dienen in verdere uitwerkingen van het plan altijd meegenomen te worden.

Op basis van de twee documenten willen we vanuit Ruimtelijke Kwaliteit een aantal punten meegeven:

- Aandacht voor het creëren van een goede landschappelijke rand. Stevig groen langs de weg en de hoek om naar het westen om vervolgens een overgang te creëren aan de westzijde naar de Morra. Een uitzoom hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het totale recreatieve cluster in dit open landschap is ook noodzakelijk. Ondanks dat het twee afzonderlijke bedrijven zijn is het voor de ruimtelijke kwaliteit en kenmerken van het landschap noodzakelijk dat dit als één wordt gezien. Landschappelijke rand en toe te voegen recreatiewoningen integraal ontwerpen.
- Op het terrein mist een verbindende factor, een fijne en heldere route, logische overgangen, etc. Differentiatie juichen we toe vanuit Ruimtelijke Kwaliteit, dat maakt een omgeving aantrekkelijk, maar het moet wel één familie zijn. Het totaal moet samen een ruimtelijke eenheid zijn.
- Nieuwe kop voor het hotel, zichtbaar vanaf het zuiden, is heel goed denkbaar. Heel belangrijk dat de maat, schaal en uitstraling passend is bij de omgeving, het moet geen massaal ogend gebouw worden én het nieuwe deel dient het bestaande deel te versterken.
- Hoewel we begrijpen dat er een financieel haalbaar concept moet zijn, wordt dat nu gezocht in aantallen eenheden, namelijk elke keer 50 recreatiewoningen. Aantallen bepalen echter niet alleen de kwaliteit van een concept (zie eerdere opmerking over verhaal en toekomstbeeld), Daarom pleiten wij voor ontwerpend onderzoeken naar een passende verhouding tussen beschikbare ruimte en eenheden en een overgang naar het landschap zoals aangegeven in ruimtelijke kernwaarden en vertrekpunten (verslaglegging 2^e sessie).

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Het betreft nog een verkennend document welke een beeld / denkrichting vormt. Er is op detailniveau nog geen uitwerking. En we proberen bij de uitwerking rekening te houden met het historische beeld. Uit economische overwegingen is gekozen voor een uitbreiding van 300 bedden. Dat moet vorm krijgen in de uitbreiding van het bestaande hotel met 45 kamers en 50 eenheden in de vorm van recreatiewoningen.

De adviseur is uitgegaan van milieu/ecologische woningen die passen in deze denkwijze.

Vraag : Hoe ziet een maatschappelijke rand er dan uit ?

Een park of een resort ? We houden graag beide opties open. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt.

Bouwen langs het water levert technische problemen op. Het aquaduct gebruikt grond voor stevigheid (ankers onder het terrein). En het geluid van het aquaduct werkt ook niet mee. Dat wordt snel als storend ervaren.

We willen graag vasthouden aan de aantallen eenheden, daarbij moeten we de beschikbare ruimte goed gebruiken en we willen ook niet te dicht op elkaar bouwen.

Toelichting Jessica van Tilburg :

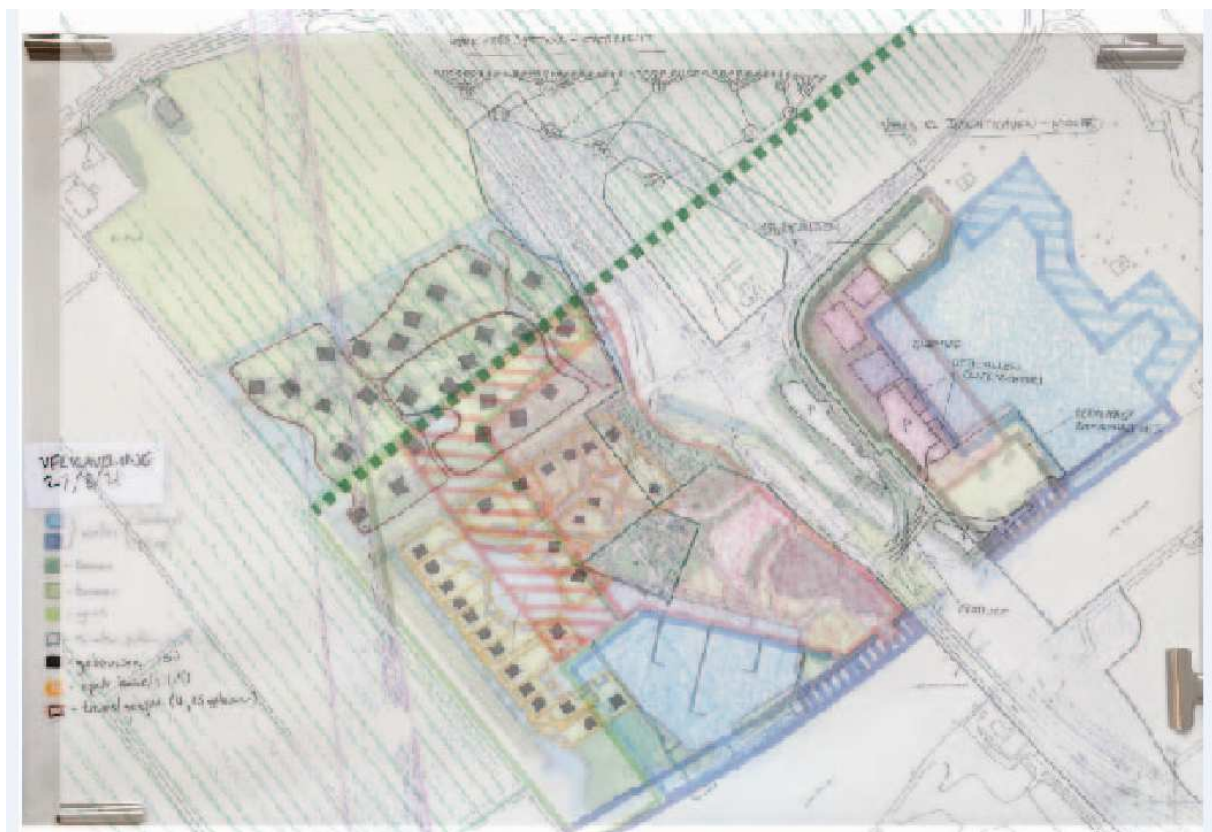
Hoe moet zo'n rand eruit zien. Het gebied kenmerkt zich door openheid met groene eilanden in het landschap (boerenbedrijven). Een rand moet een goede overgang/buffer vormen tussen de verschillende landschappen. Het voorgestelde riet is niet gewenst aan een aantal zijden, Dit is wel passend nabij de Morra. Aan de noordzijde richting het open landschap moet de rand steviger worden aangezet. Steviger kan een (brede) boomsingel zijn, waarin enkele recreatiewoningen zijn opgenomen. Belangrijk is om bebouwing en inrichting van het terrein integraal de ontwerpen.

Tevens willen we nog eens aangeven dat een studie naar het gebruik van het terrein aandacht verdient. Is het wel noodzakelijk om het gehele gebied te gebruiken?

Vraag Sonja : Is dat laatste een wens of een harde eis? Jessica : Het is geen eis maar een onderstreepte wens! In de schets van de 2^e sessie Pilot Nije Logies (d.d. 9 juli 2021) blijft de landschappelijke rand van de nieuwe ontwikkeling in de buurt van de huidige grens.

Redactionele aanvullende informatie Jessica na de omgevingstafel:

Het ontwikkelkader uit 2005 geeft ook een grens aan. Op de afbeelding hierna is het ontwikkelkader en het aan de omgevingstafel behandelde initiatief op elkaar gelegd. De groene blokjeslijn geeft de noordelijke grens van het ontwikkelkader uit 2005 aan.



Beslisser :

- Er is behoefte naar een daadkrachtig verhaal. Vanuit dat verhaal kunnen ook goede keuzes worden gemaakt.
- In de ontwerpende fase moet worden gezocht naar een passende verhouding
- Zoek een goede verbinding met het omliggende landschap en zorg voor een goede routing.
- Aandacht voor de kop van het hotel.

Aanvulling Eeltje Bakker (Veiligheidsregio): Zou bij de routing van het park ook rekening kunnen worden gehouden met twee uitwegen vanuit het park?

Recreatie en Toerisme (Anja Reenders)

Galamadammen was onderdeel van de pilot “ Nije Logies” , de 3^{de} stap in het kader van het Actieplan Vitale Logiesaccommodaties. In deze pilot (mei’ 21-jan 22) met 3 logiesbedrijven in SWF werd ervaring opgedaan met 2 instrumenten uit het Actieplan, specifiek voor ondernemers bedoeld. Het Ontwikkelkader Logiesaccommodaties SWF was een van die instrumenten. Mijn collega Trynke Schuurmans was daarbij betrokken.

Hoofdoel van het Ontwikkelkader: bieden van handvatten voor de sector en samenleving zodat logiesaccommodaties toekomstbestendig worden en bijdragen aan de brede welvaart in SWF. Er zijn 4 ontwikkelprincipes:

- divers: ruimte voor (her) ontwikkeling die de diversiteit van de logiesbedrijven vergroot: excellent in je segment.
- landschap: nieuw logiesaanbod voegt kwaliteit toe en voegt zich naar de aard van het landschap.
- ondernemerschap: logiesbedrijven renderen langjarig financieel-economisch op basis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie door passende ondernemers.
- Bijdragen: logiesbedrijven dragen bij aan de maatschappelijke opgaven van de samenleving (SDG’s).

Toeristen hebben steeds meer behoefte aan kwaliteit, authenticiteit, afwisseling en belevenissen en de sector moet daarin mee om succesvol te zijn. Dit vraagt een kwaliteitsslag in de sector.

Het document “ De droom van Galamadammen” laat zien dat de ondernemer op basis van bovenstaande is gekomen tot een doordacht bedrijfs- en gastvrijheidsconcept. Op 1 zin na: “ een onderneming zal pas echt floreren als iedereen aan boord is rekening houdend met de economische haalbaarheid voor betrokken ondernemers. Economische haalbaarheid is niet het enige aspect van floreren, daar hoort ook bij, o.a. streven naar oprechte gastvrijheid en professionaliteit, gepassioneerd en innovatief bezig zijn met zijn product of dienst en daarbij waakt over zijn eigenheid.

Daarnaast; het gehele toeristisch-recreatieve product (dus niet alleen de accommodatie) moet als een ecosysteem werken, wil het in zijn geheel florerend zijn. De gastbeleving in een toeristisch-recreatief gebied wordt gevormd door veel actoren en factoren. Denk aan landschapstypen, natuurbeheerders, landgoederen, erfgoed, musea, hoteliers, verblijfsaccommodaties, toeristische informatiepunten, fietsverhuurders, winkeliers, etc. In een vitaal toeristisch-recreatief gebied vormen de **omgeving** (waarin bezoekers en bewoners recreëren), **accommodaties** (verzorgen van een optimaal verblijf) en **organisatie** (aanbieders en organisaties die ervoor zorgen dat toeristen & recreanten voldoende interessante en aantrekkelijke activiteiten kunnen ondernemen en daarbij op gastvrije wijze worden ontvangen) een organische eenheid. Ze versterken elkaar en zijn zelfs onderling afhankelijk van elkaar. Samen vormen zij de waarde voor de bezoeker.

-Ik neig naar optie c als beste optie

-Galamadammen Resort spreekt over een samenhangende architectuur. Over de architectuur en typologie van de huizen volgt een verdere uitwerking in een latere fase. Dat is jammer, die uitwerking had ik graag willen zien.

De heer Steenberghe refereert in het gesprek vaak aan de pilot Nije Logies (verslag 9 juli 2021, 2^{de} sessie en de slotnotitie 17 mei 2021 van Verheyden Concepten BV). Anja geeft een korte toelichting op deze stukken, o.a. hoofdpunten uit de schetssessie inclusief recapitulatie van dhr. Van Veen (9 juli).

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Een entree via het aquaduct is technisch niet mogelijk. Dat is teveel belasting voor het aquaduct. Jaarrond recreatie in Fryslân is lastig. We staan toch bekend om de watersport en dat is seizoensgebonden. Daarom hebben we voor de andere periodes ook conferenties/zalen die we kunnen verhuren. Door het toevoegen van recreatiehuisjes willen we een breder jaarrond programma aanbieden. Maar daar hebben we meer ondernemers bij nodig, want die zullen ook jaarrond activiteiten moeten gaan organiseren bijvoorbeeld.

We staan open voor vernieuwing en daar moet ook ruimte voor zijn. Alleen jammer dat het ook altijd met geld gepaard gaat.

Reactie Anja :

De provincie Fryslân - en ook SWF - wil seizoensverbreding stimuleren door het stimuleren van jaarronde logiescapaciteit. Wat betreft nieuwe kansrijke doelgroepen focust Fryslân in haar slimme groei-ambitie op het trekken van de kwaliteitstoerist (de natuur- en cultuurtoerist) omdat deze aangetrokken worden door de kwaliteit en identiteit van Fryslân. Met deze doelgroep is er namelijk ruimte voor een verantwoorde groei en is het 'makkelijker' (dan watersport) jaarrond toerisme voor elkaar te krijgen omdat ze minder seizoensgebonden is.

Beslisser :

- Het plan moet passen binnen het ontwikkelkader recreatie en toerisme van SWF.
- Het zou als een ecosysteem moeten gaan werken.
- Vanuit Recreatie en Toerisme lijkt optie C de beste oplossing.

Economie (Eric Griffioen)

Het toevoegen van een volume moet een meerwaarde zijn voor de regio. De intentie voor jaarronde activiteiten is zeer positief en goed voor de werkgelegenheid. De geboden voorzieningen spelen hierbij een grote rol en er moet een bepaalde kwaliteit zijn.

Zoek de samenwerking met de Kuilart op om elkaar te versterken. En geef lokale ondernemers / lokaal bedrijfsleven ook de kans om mee te profiteren.

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Het betrekken van de lokale ondernemers vindt al plaats.

De Kuilart is een heel ander soortig type bedrijf. Er is weinig overlap waardoor de samenwerking

wat lastiger wordt. Daar waar we kunnen samenwerken doen we dat al.

Beslisser :

- Het plan moet een kwalitatieve meerwaarde opleveren voor het aanbod.
 - Zoek de samenwerking.
 - Betrek lokale ondernemers.
-

Welstandadvisering (Jasper van Zellingen van Hûs & Hiem)

Naar aanleiding van uw verzoek om een eerste reactie op de aangeleverde documenten met betrekking tot de omgevingstafel Galamadammen, bericht ik u het volgende.

Deze eerste reactie met vragen en opmerkingen is in hoofdzaak gebaseerd op het document 'Ontwerpverkenning hotel- en vakantieparkontwikkeling Galamadammen' verzameldocument 3 september 2021.

Onderzoek cultuurhistorie / landschap

Bij de planvorming wordt een onderzoek naar de cultuurhistorische en landschappelijke ontwikkeling van de plek gemist. Een dergelijk onderzoek zou het plan mogelijk sterker kunnen verankeren op de plek en aanleiding kunnen geven voor bepaalde keuzes.

Richting en Inrichting

Wij plaatsen vraagtekens bij de landschappelijke inrichting van met name de deelgebieden C en D. Vooralsnog kennen het landschap en recreatiewoningen in de schetsen een richting (diagonaal) en invulling (golvend landschap) die in onze ogen moeizaam aansluit op de meer orthogonale en vlakke karakteristiek van het bestaande landschap.

Visitekaartje

Gezien de prominente ligging aan belangrijke (water)wegen waarbij de bebouwing één van de visitekaartjes van Friesland vormt, achten wij het van belang dat de nieuwe bebouwing getuigd van een hoog (ambitie) niveau. De integratie en mogelijke transitie van de te handhaven bebouwing is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Hoe krijgt een nieuw ontwerp voldoende kwaliteit en ontstaat er een voldoende samenhangend en hoogwaardig ontwerp?

Huizen aan de haven

Plan gebied B is omschreven als gebied voor huizen aan de haven.

Een verdichting van het aantal woningen is gezien de typologie hier heel goed mogelijk zonder een grote landschappelijke impact te hebben. De eerste verkennende schetsen laten echter een ander beeld zien. De woningen staan op relatief diepe kavels, niet direct aan het water, en kennen een verdichte, maar zeker nog niet geoptimaliseerde opzet. Het beoogde meer bebouwde karakter van een haven wordt nog niet gehaald en de kansen nog niet volledig benut.

Autoluw

Een autoluw recreatiepark betekent dat de parkeerdruk niet in, maar meer buiten het park komt te liggen. Het is ons nog onvoldoende duidelijk op welke plek en wijze het parkeren zal worden vormgegeven.

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Hier zijn we naar op zoek ! Richtlijnen waarmee we verder kunnen.

Beslisser :

- Onderzoek het historische landschappelijke beeld.
- Parkeren.
- Zoek een goede samenhang tussen oud en nieuw.
- Verdicht de bebouwing waar verdichting mogelijk en logisch is.

Voor de gemeente.

- Bepaal je ambitieniveau en benoem deze in een 'ambitiedocument zodat je ook enige zekerheid krijgt dat deze ambitie ook gehaald wordt. Wat is bijvoorbeeld een hoog ambitieniveau of een goede integratie van de bestaand bebouwing, etc.

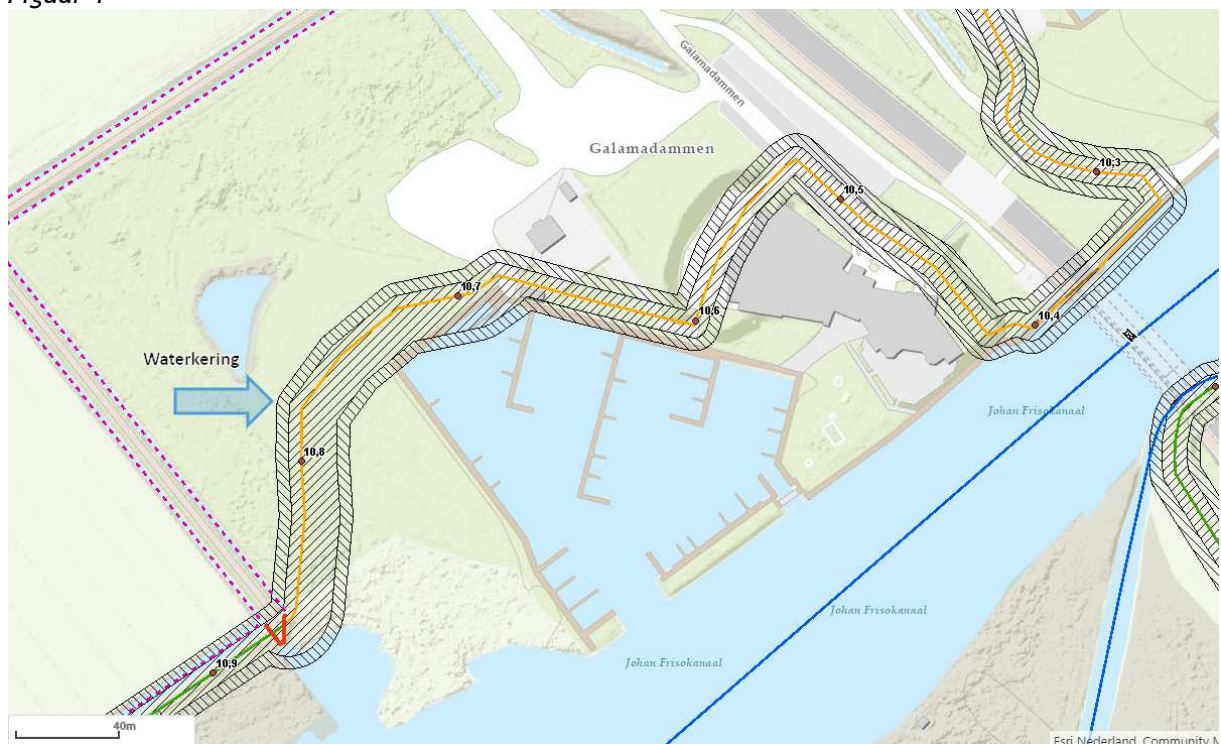
Water (Stefan van der Molen / Kelly Witteveen)

Opmerking Galamadammen
Wetterskip Fryslân

Hieronder een aantal waterhuishoudkundige opmerkingen op het plan Galamadammen.

De regionale waterkering (hoge grond) loopt dwars door het plangebied, zie figuur 1. In de nieuwe situatie zal er een waterkering moeten terugkomen.

Figuur 1



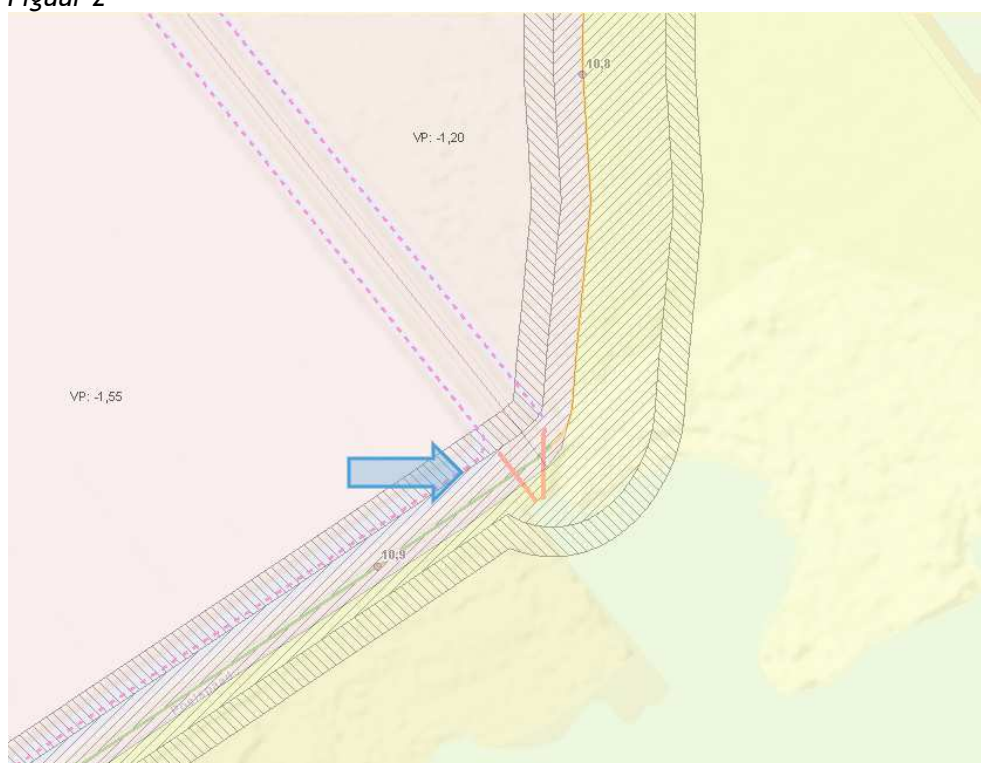
Het ontwerpen van een waterkering is maatwerk. Een eerste voorstel kan worden gedaan op basis van de werkrichtlijnen in bijlage A.

In bijlage B zijn principe profielen toegevoegd die een leidraad geven bij het ontwerpen van een regionale waterkering. Mocht de lengte aan waterkering toenemen dan geldt dat de beleidsregels afkoopsommen van toepassing zijn, zie bijlage D.

In het plan lijkt het er op dat het hele gebied voor de boezem komt te liggen. Het ligt namelijk voor de hand om de waterkering er om heen te laten lopen. Hiervoor zal een peilbesluit procedure doorlopen moeten worden. In bijlage C zit een document waarin staat beschreven welke documenten er aangeleverd moeten worden voor het soepel doorlopen van een peilbesluitprocedure. Deze procedure heeft een gemiddelde doorlooptijd van 1 jaar en is afhankelijk van mogelijk publieke bezwaren.

Er zitten twee inlaten welke de achterliggende polder voeden, zie figuur 2. Deze functie zal in stand gehouden moeten worden.

Figuur 2



In de eerste schetsen wordt er veel water gerealiseerd, maar er lijkt nog geen aandacht te zijn geweest voor de verbinding ervan.

De aan- en afvoer van het watersysteem zal moeten worden gewaarborgd.

Verdere opmerkingen voor nu:

- Hoe komt het met de hemelwaterafvoer en het rioolstelsel?
- Komt er ook een lozingspunt voor het afvalwater van boten uit de jachthaven?
- Waar komt het nieuwe toiletgebouw en waarop wordt deze aangesloten?

M.b.t. zuidwestelijk gelegen slootje op figuur 3 (hierna):

- Hoe breed is dit?
- Hoe zit het met doorstroming en dichtslibben?

Figuur 3



- Hoe wordt vorm gegeven aan het beheer & onderhoud van de rietoevers welke ze wensen te realiseren?
- Hoe ziet initiatiefnemer de peilfluctuatie in de randzones van de boezem voor zich?

Te verwachten kosten: (bedragen zijn indicatief en exclusief benodigde onderzoeken)

Leges voor een peilbesluitprocedure zijn ongeveer € 3000,-

Leges voor een watervergunning zijn ongeveer € 2000,-

Afkoopsom voor groot onderhoud van een waterkering tussen de € 246,- en € 1949,- per strekkende meter.

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Deze informatie en tekeningen zijn nieuw voor ons. Deze hebben we nog niet kunnen bekijken, dus voorlopig ook nog geen vragen.

Aanvulling Kelly :

We hebben nog een tip : We houden graag de lijnen kort en gaan straks graag met u in gesprek over de (on)mogelijkheden en de nadere uitwerking.

Beslisser :

- Er moet een nieuwe waterkering komen.
- Er moet een peilbesluit worden genomen.
- Bestaande inlaten moeten terugkomen.
- Detailvragen kunnen in klein comité worden besproken.

Verkeer (Martsen Bles)

Aanvraag

De Galamadammen in Koudum wil graag ontwikkelen. Er is sprake van een toevoeging van 45 hotelkamers, het bouwen van 50 recreatiewoningen en het toevoegen van 60 ligplaatsen. Voor de ligplaatsen schijnt al een vergunning te zijn. Desondanks nemen we het wel mee in de beoordeling omdat het om een totaalplan gaat.

Parkeren

1. Parkeernorm

Recreatiewoningen

De parkeernormennota SWF maakt geen onderscheidt tussen de doelgroep van het gebruik van wonen. Voor recreatiewoningen hanteren we daarom de norm voor woningen. De 50 woningen zijn qua oppervlakte groter dan 100m² bvo. Hiervoor hanteren we een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat de nieuwe parkeerbehoefte voor de woningen 100 parkeerplaatsen is.

Hotel

Er worden 45 nieuwe hotelkamers gerealiseerd. Voor hotelkamers hanteren we de norm van 1 parkeerplaats per kamer. De behoefte voor de nieuwe hotelkamers is daarom 45 parkeerplaatsen. Dit gaat alleen om de nieuw te realiseren hotelkamers. Voor de bestaande kamers dient het huidige parkeren in stand te blijven.

Ligplaatsen

De parkeernorm voor ligplaatsen is niet opgenomen in de parkeernormennota. Overige functies worden vervolgens beoordeelt aan de hand van de meest recente CROW publicatie over parkeerkencijfers. Waarbij de uitgangspunten zijn: matig stedelijk, tussen het gemiddelde en maximale parkeerkencijfers. De parkeernormennota voegen we als bijlage toe. In onderstaande afbeelding staan de parkeernormen per ligplaats weergegeven. Gelet op de uitgangspunten is de parkeernorm in SWF: 0,65 parkeerplaats per ligplaats. In totaal gaat het om 60 ligplaatsen. De parkeerbehoefte hiervoor is 39 parkeerplaatsen. Voor de bestaande ligplaatsen dient het huidige parkeren in stand te blijven.

Jachthaven									
	Parkeerkencijfers (per ligplaats)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	2,5 - 3%
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	
Opmerking									
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moeten forse marge in acht worden genomen.									

Totaal

De nieuwe ontwikkeling brengt een parkeerbehoefte van in totaal 184 parkeerplaatsen met zich mee. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de huidige functies die in de nieuwe situatie blijven bestaan dienen onaangestast te blijven of gecompenseerd te worden. Op basis van het voorliggende plan is het nog niet mogelijk om een inschatting te maken of het plan hier aan voldoet. Eventueel kunnen we een totaal berekening maken wanneer de bestaande hotelkamers en ligplaatsen in beeld zijn.

Locatie parkeren

In de stukken lezen we dat parkeren uit het zicht moet blijven en het idee is om dit te realiseren

aan de overkant van de weg. Ervaring leert dat men zo dichtbij mogelijk bij de woning wil parkeren. Wanneer dit niet gewenst is moet parkeren op andere zichtbare en vindbare plek gerealiseerd worden anders creëer je dat men gaat parkeren op plekken waar je dit niet wil.

Verkeer

Verkeersintensiteiten

Om hier goede uitspraken over te doen is nader onderzoek benodigd. Gelet op de huidige ontsluiting van het gebied verwachten we hier geen problemen mee. De verwachting is dat de wegen deze extra verkeersbewegingen prima kunnen hebben.

Wandeloversteek over aquaduct

Provincie raadplegen voor een veilige oversteek.

Inrichting paden op het park

Meer inzicht in het gewenste plan benodigd:

- Laad- en los verkeer mogelijk bij de huizen voor boodschappen, koffers ed?
- Draaimogelijkheden om weer weg te rijden
- Wegbreedte mogelijk om elkaar te passeren (minimale breedte 4 meter voor 1 richting)
- Als het park alleen toegankelijk is voor de huurders/eigenaren is het in principe al autoluw.

Advies om geen doodlopende wegen te creëren. Krijg je vaak onveilige situaties van i.v.m. draai- en keerbewegingen. Een idee is om de weg te versmallen en een rijrichting toe te passen.

Voorbeeld Puur Exloo: https://www.landal.nl/-/media/Files/PLO/PLO_Plat.pdf?v=637797787360000000

Fietspad 'De Morra'

Fietsers op het bestaande fietspad dienen voorrang te krijgen van de weggebruikers van het park. Dit dient ook duidelijk aangegeven te worden. Dit zou kunnen met drempels om de snelheid van de motorvoertuigen te verlagen. Als je één rijrichting toepast is de focus ook beter. Hierbij moet je rekening houden met dat het fietspad geen sluiproute wordt om snel in Koudum of op de provinciale weg te komen. Je zou het fietspad wel als calamiteitenroute kunnen gebruiken. Dit zou nader onderzocht moeten worden. Het pad is op dit moment niet breed genoeg voor een brandweerauto. Hiervoor moet minimaal 3,5 meter aanwezig zijn.

Overige aandachtspunten

- Hoe wordt de bevoorrading geregeld voor hotel.
- Faciliteiten voor fiets parkeren en fietsverhuur bij de huisjes en hotel.
- Hoe wordt het afval opgehaald?

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Geen nadere opmerkingen.

Beslisser:

- Aandacht voor het bestaande fietspad (kan eventueel voor calamiteiten worden gebruikt ?).
- In het ontwerp is de routing van het verkeer belangrijk.
- 184 extra parkeerplekken.

Veiligheid (Eeltje Bakker / Maaïke Koonstra)

Op 28 januari zijn stukken ontvangen ter voorbereiding aan deelname aan de omgevingstafel van de gemeente Súdwest-Fryslân. Het betreft hier plannen voor de uitbreiding van hotel Galamadammen te Koudum en uitbreiding aan het gebied middels recreatiewoningen. Advies is vormvrij en dient ter bepaling van volgorde van belang.

Ontvangen zijn:

1. Overeenkomst Galamadammen uit 2005
2. Ontwikkelkader Galamadammen uit 2005
3. Verzameldocument ontwerpverkenning Galamadammen 3 september 2021
4. De droom van Galamadammen

Kader

Het plan gaat uit van een variantenstudie voor de uitbreiding van het hotel met 3 varianten (optie A, B en C). Ook is een vlekkenplan gegeven met daarop de ruimtelijke structuur met invulling recreatiewoningen, naast enkele voorzieningen die in het plangebied ook zijn bedacht. Zo zijn er ook plannen met betrekking tot uitbreiding van de jachthavens.

Het toetskader van Brandweer Fryslân richt zich op ruimtelijke risico's (externe veiligheid), gevaarlijke stoffen en de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid door de brandweer.

Vanwege de schetsfase van het plan beperkt ons advies zich in hoofdlijnen tot eventuele knelpunten en belemmeringen in haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan.

Omgevingsveiligheid en gevaarlijke stoffen

Wij zien geen directe knelpunten vanuit externe veiligheidsrisico's. Er zijn geen directe risicobronnen in de omgeving die invloed hebben op het plangebied. Onbekend is of de gemeente m.b.t. externe veiligheid in het Omgevingsplan aanvullende planregels opneemt/ of heeft genomen. Wel kan een scenario optreden met vervoer gevaarlijke stoffen op de N359, de hoeveelheden stoffen zijn wel relatief klein. Risicobronnen in het plangebied zijn voornamelijk niet bekend maar voorstelbaar is bijvoorbeeld een gasflessenopslag of stoffen die gebruikt worden t.b.v. het zwembad (bijv. chloor). De aanwezigheid van dergelijke stoffen zal moeten worden opgegeven en kan relevant zijn voor ons advies en ons optreden hierbij in geval van calamiteit.

Brandweezorg

Dit deel van het advies heeft betrekking op de aspecten die van invloed zijn op de brandweezorg. Enkele aspecten hiervan kunnen gerelateerd zijn aan wetgeving zoals het Bouwbesluit. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, beschikbaarheid van bluswater, opkomsttijden en de bestrijdbaarheid.

In algemene zin zou het goed zijn het plangebied vanaf twee (tegenoverliggende) zijden te bereiken c.q. te ontsluiten. Daar lijkt in de opzet nog geen sprake van. Daarnaast zal aandacht moeten zijn voor de bereikbaarheid, zowel voor de recreatiewoningen, als de ingang(en) van het hotel alsmede de jachthavens. Incidenten met voertuigen kunnen door soms lange aanlegsteigers lastig te bereiken zijn. Daarnaast vereist een brand in een hotel een zgn. 'offensieve binnenaanval', waarbij de brandweer naar binnen zal gaan om te redden en te blussen. Een aantal geschikte brandweeringangen is daarbij nodig.

Er zal rekening moeten worden gehouden met voldoende bluswater. Ondanks een waterrijke invulling van het plangebied moet bluswater wel bereikbaar zijn voor de tankautospuiter van de brandweer, hier zal nader naar gekeken moeten worden.

De opkomsttijd voor het plangebied bedraagt ca. 5-8 minuten.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling lijkt geen directe knelpunten te geven. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met enkele veiligheidsaspecten. Brandweer Fryslân denkt hierin graag mee.

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Geen vragen. Veiligheid is wel een belangrijk thema binnen het bedrijf.

Beslisser :

- De risicobronnen zijn nog niet bekend, dus t.z.t. nader advies vragen.
-

Gezondheid (Francis Koornstra afwezig --> Albert Kits)**Aandachtspunten voor planontwikkeling;**

- Werkgelegenheid voor mensen met een uitkering of een afstand tot de arbeidsmarkt.
- De voorzieningen moeten toegankelijk zijn voor de eigen inwoners van SWF.
- Recreatieve en sportieve rondjes moeten mogelijk blijven / aantrekkelijker worden gemaakt.
- Zet in op rookvrij, gezond en lokaal voedsel.
- Koppeling met Bewegen in de Openbare ruimte.
- Pas de plek aan het veranderende klimaat.
- Richt de omgeving zo in dat bewegen, sporten en spelen wordt gestimuleerd.
- Aandacht voor waterkwaliteit

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Geen vragen

Beslisser :

- N.v.t.
-

Archeologie (Yvonne Boonstra)**Samenvatting:**

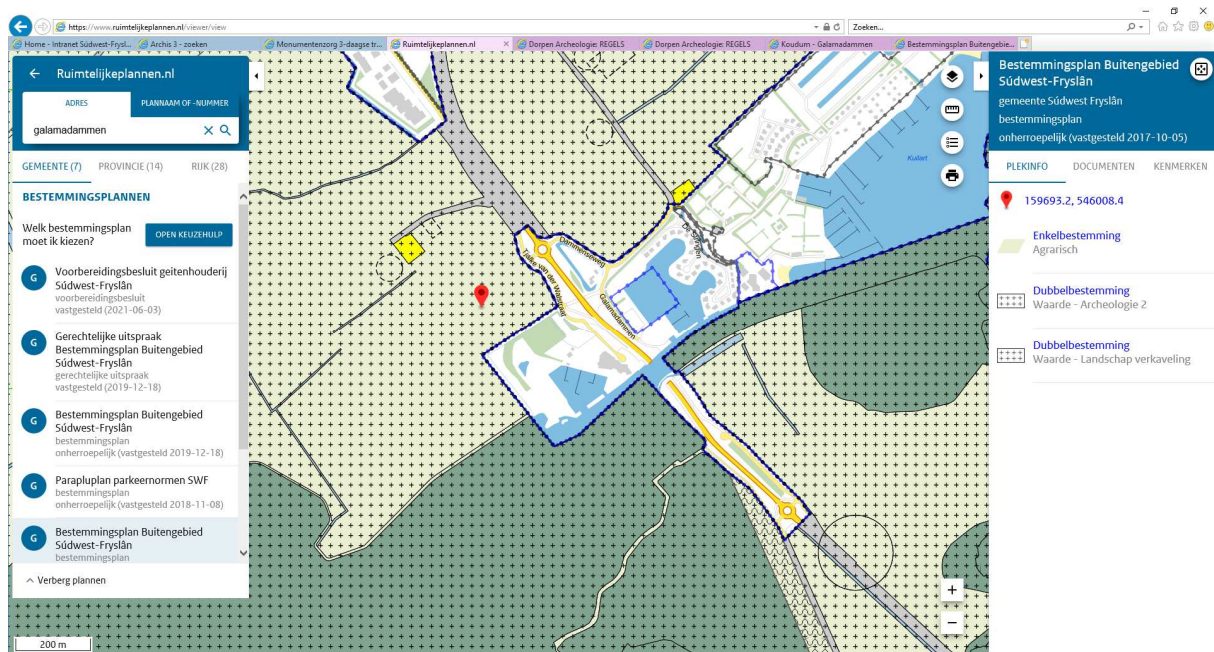
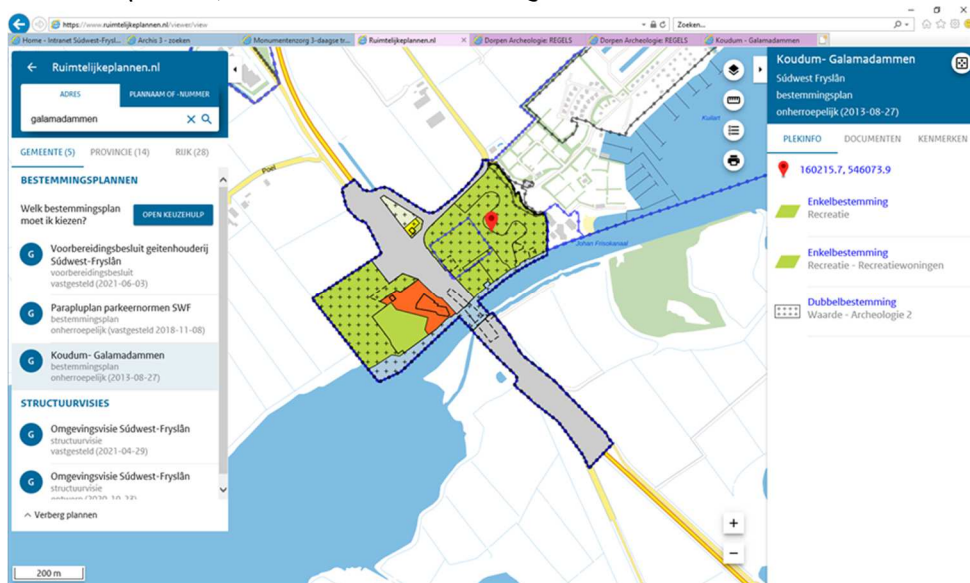
Enkel verwachtingsgebied volgens Friese archeologische monumentenkaart. Bij ingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 40 cm dan in principe archeologisch onderzoek, in eerste instantie is dit een booronderzoek, mocht er echt wat zitten en de boel is behoudenswaardig dan in ergste geval een opgraving of begeleiding van werkzaamheden. Aan noordkant aquaduct mogelijk nog resten van boerderijplaats (complex van herberg, boerderij, visserswoning). Maar zoals gezegd er is al heel

veel op de kop geweest in dit gebied. Indien het plangebied aantoonbaar verstoord is dan geen beperkingen.

Geen cultuurlandschappelijke objecten in het plangebied zelf meer aanwezig, buiten het plangebied wel bijv. beschermde hoog gewaardeerde opstreckende verkaveling.

Archeologie

Ik begrijp dat de plannen nog niet erg concreet zijn, maar dat het plangebied deels overlapt met het BP Koudum-Galamadammen, zie hieronder en nog een deel direct noordelijk hiervan ten westen van het aquaduct, onderdeel van BP Buitengebied SWF.



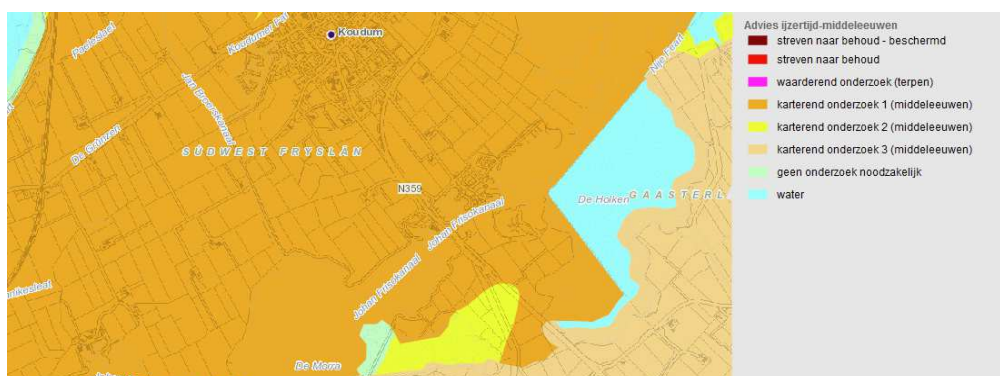
Er geldt een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 voor een deel van het plangebied. Voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan de oppervlakte die in de desbetreffende advieszone van de

gemeentelijke FAMKE wordt aangegeven en dieper dan 40 cm, is in principe archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor een inzicht in archeologische (verwachtings)waarden hanteert de gemeente een uitsnede van de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), zie afbeeldingen hieronder. Uit deze kaarten blijkt dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Er is ook een verwachting voor de steentijd-bronstijd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

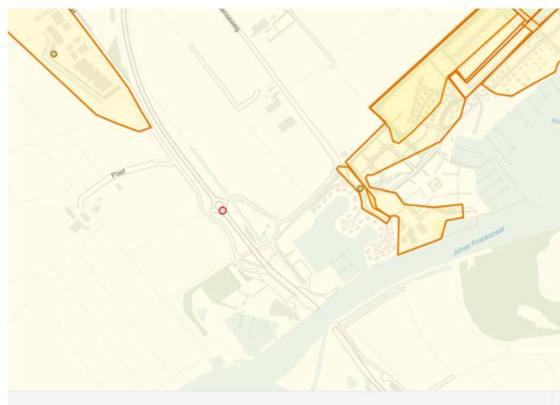


Voor de steentijd-bronstijd (bron: FAMKE provincie Fryslân)



Voor de ijzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE provincie Fryslân)

Er is volgens de landelijke database ARCHIS in het verleden nog geen geregistreerd onderzoek uitgevoerd in het plangebied, dit in tegenstelling tot in het gebied van de Kuilart, zie afbeelding hieronder (oranje kaders).



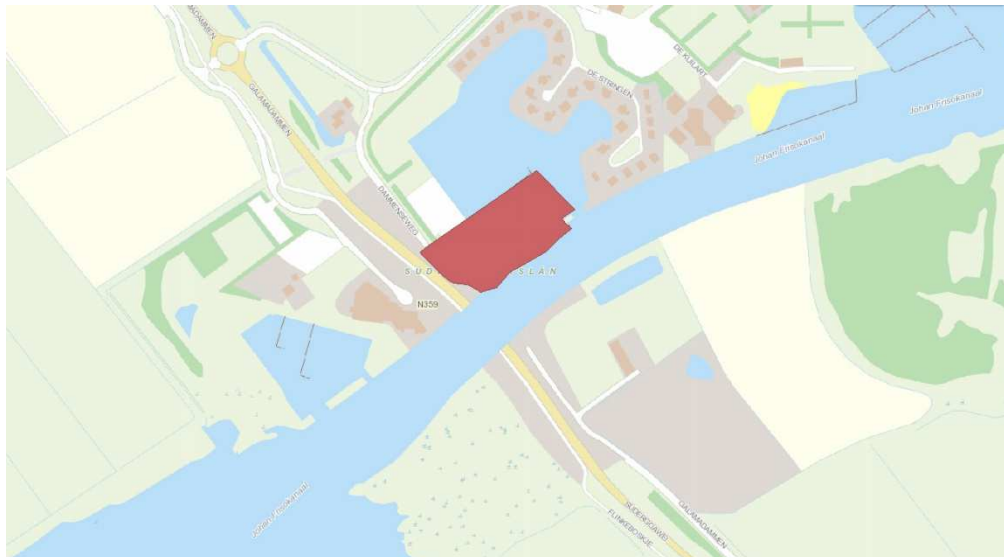
Súdwest-Fryslân

In het kader van de aanleg van de aquaduct en het verleggen van wegen is de conclusie getrokken dat er plaatselijk geen archeologische waarden (meer) in de bodem aanwezig zijn. Reden hiervoor is dat de gronden in en nabij het plangebied in het verleden al meerdere malen verstoord zijn. Zo staat beschreven in het bestemmingsplan Aquaduct Galamadammen uit 2004. Het is hiermee niet gezegd dat de andere gebieden zonder archeologische verwachtingswaarden zijn. Derhalve is hiervoor een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (archeologisch verwachtingsgebied) opgenomen. In principe geldt dat bij ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch booronderzoek noodzakelijk is om de archeologische behoudenswaardigheid te bepalen. Eventueel volgt hierop nog een proefsleuvenonderzoek. Na iedere onderzoeksfase dient de rapportage van het betreffende onderzoek ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd te worden. Het vooronderzoek wordt afgesloten als uit de beoordeling van de rapportage blijkt dat de waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld. Vervolgens kan namelijk worden besloten of voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden (opgraven, begeleiden en/of planaanpassing) of dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven ten behoeve van de werkzaamheden.

Cultuurhistorie

Voor een inzicht in de cultuurhistorische waarden wordt de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK) gehanteerd. Op basis hiervan bepaalt de gemeente vervolgens welke cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven. De belangrijkste zichtbare cultuurhistorische drager in het plangebied is de vaarweg De Morra. De vaarweg maakt deel uit van de vaarroute Het Oudhof naar Stavoren. Deze vaarweg dient te worden gerespecteerd. De vaarweg is in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Hiermee zijn de cultuurhistorische belangen voldoende verzekerd.

De op de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK) aangegeven voormalige boerderijplaats (BOERD_02241) maakt ook onderdeel uit van het plangebied.

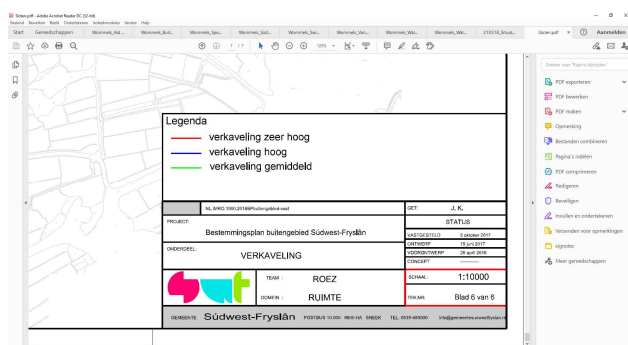
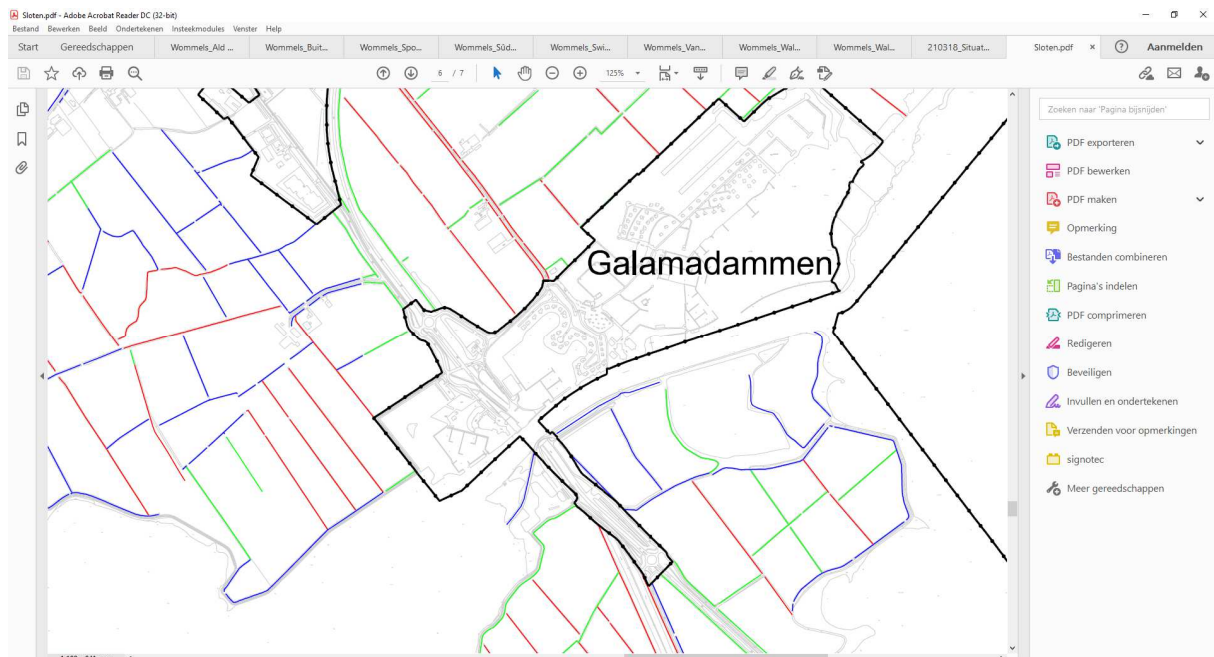




Boerderijplaatsen verschaffen ons, omdat zij de kern vormden van de toenmalige agrarische samenleving, kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. Bovengronds is er vooralsnog niets meer zichtbaar van deze boerenplaats. Het is de verwachting dat eventueel aanwezige ondergrondse resten geheel of grotendeel verstoord zullen zijn door de aanleg van het wegtracé en de waterpartij. Er is derhalve geen aparte bestemming voor opgenomen. Eventuele ondergrondse resten in het deel tussen het wegtracé en de waterpartij zijn overigens automatisch beschermd bij ingrepen boven de 500 m² door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 op grond van de FAMKE.

Voor het plangebied binnen BP Buitengebied SWF geldt ook nog een dubbelbestemming Waarde-Landschapverkaveling. Het betreft hier zogenaamde hoog gewaardeerde opstreckende verkaveling op grond van een waardering van Cultuurland Advies. Het veengebied in het zuidoosten van de gemeente wordt net als grote delen van Fryslân gekenmerkt door een opstreckende verkaveling, die zich kenmerkt door smalle langgerekte percelen. Op basis van de oriëntatie van de sloten kan de ontginningsrichting worden vastgesteld. Vaak zijn één of meerdere nederzettingssassen nog aanwezig.

Verkaveling met waarde zeer hoog en hoog, blauw en rood op de kaart, mogen niet zonder omgevingsvergunning worden aangetast.



Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

Geen vragen

Beslisser :

- Het is noodzakelijk om bij ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Ecologie (Albert Kits)

Het is noodzakelijk dat er een quick-scan wordt uitgevoerd in het kader van het aspect Ecologie. Dit om de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen, welke effecten het plan daarop heeft en

hoe daar rekening mee kan worden gehouden. Initiatiefnemer heeft al eerder aangegeven dat het ecologisch adviesbureau FAUNAX een quickscan zal uitvoeren.

Vragen/opmerkingen initiatiefnemer:

De quick-scan is uitgevoerd en kan worden opgestuurd.

Beslisser :

- N.v.t.
-

Provincie (Geja van der Wielen / Schriftelijke reactie)

Hierbij de reactie van team Romte op de plannen voor een recreatieterrein nabij Galamadammen. Op eerdere momenten bij de Pilot zijn al diverse aandachtspunten benoemd. Hierbij nogmaals de hoofdpunten.

Vanuit het team Romte zal er geen collega deelnemen aan de omgevingstafel. Vanuit het ruimtelijk kwaliteitsteam is Hilde Kloosterziel betrokken.

Weidevogelkansgebied

Het plangebied ligt in weidevogelkansgebied. Er is reeds globaal een weidevogelkansberekening gemaakt. Daaruit is gebleken dat er sprake is van extra verstoring. Om discussie te omzeilen is het de overweging waard om het plangebied aan te passen, zodat de extra verstoring uitkomt op 0,00 ha. Indien het onvermijdelijk is dat extra verstoring optreedt, voldoet het plan niet aan artikel 7.2.2 van de VRF en moet het compensatietraject in artikel 7.2.4 VRF worden gevolgd.

Dit betekent dat:

- a. aangetoond moet worden dat sprake is van een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang;
- b. de natuurwaarden moeten worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep;
- c. de schade door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt moeten worden;
- d. er financiële compensatie aan de orde is als de verstoring groter is dan 0,5 ha.

Ad a.

Tips voor een onderbouwing:

een goede onderbouwing van de behoefte aan een recreatiepark;

het specifieke belang dat de ondernemer heeft om door te groeien (is het nodig om het recreatieterrein te kunnen blijven exploiteren).

een afweging of de ontwikkeling op een alternatieve locatie buiten het weidevogelkansgebied had kunnen landen.

Ad b.

Dit begint met een inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden en de potentie van het gebied. Verder moet worden gekeken hoe (potentieel) geschikt het gebied nu is voor weidevogels (ligt het nabij dorp, wordt het intensief/extensief gebruikt als grasland, is sprake van een hoog of laag waterpeil, ligt het in grutto-aanvalsgebied, ganzenfourageergebied). Hierbij kan de plaatselijke Vogelwacht goed bij worden betrokken.

De natuurwaarden moeten vervolgens worden afgewogen tegen de noodzaak om een recreatiepark op deze plek te realiseren. Zijn er mogelijkheden voor inbreiding i.p.v. uitbreiding, waarom niet elders en wat is de visie van de gemeente hierop.

Ad c.

Advies is om een goed voorstel voor mitigerende maatregelen op te stellen. Dit kan worden gedaan door een ecologisch bureau met hulp van de lokale Vogelwacht.

Ad d.

Vooralsnog is hier geen sprake van. Mocht de verstoring (bijvoorbeeld na aanpassing van het plan) wel meer zijn dan 0,5 ha dan zal sprake zijn van financiële compensatie. Het bedrag moet worden gestort voordat het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Recreatie

Het park zal een bijdrage moeten leveren aan Gastvrij Fryslân (Omgevingsvisie De romte diele), waarbij het concept moet worden gemotiveerd en aandacht moet zijn voor de bedrijfsmatige verhuurbaarheid van de eenheden.

Principes Omgevingsvisie

Wij vragen aandacht voor de volgende principes:

- omgevingskwaliteiten als basis voor ontwikkeling
- gezond en veilig
- Zuinig en meervoudig ruimtegebruik
- Koppelen en verbinden (bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen).

Omgevingstoets

Zoals gebruikelijk dient de omgevingstoets worden doorlopen (ecologie, archeologie etc.).

Klimaatadaptatie (Anne van Scheltinga / schriftelijke reactie)

Wat betreft klimaatadaptatie is de volgende vrij algemene omschrijving opgenomen in het zameldocument ontwerpverkenning:

“4. Vanuit klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologie zijn er kansen om het gebied op natuurlijke wijze meer bij de Morra te betrekken (meer ruimte voor de boezem). Gedacht kan worden aan peilfluctuatie in de boezemrandzone, mits de koppeling van het nieuwe achterliggende water met de jachthaven en de Morra voor gemeente, provincie en waterschap in orde is. Rondom het gehele terrein is een sloot met rietoevers voorzien. Deze speelt een rol in de waterhuishouding van het gebied en versterkt het aanzicht van buitenaf.”

Met betrekking tot klimaatadaptatie is het wenselijk dat het vakantiepark aan de boezem wordt aangelegd. Dit is echter (nog niet) afdwingbaar. Als het park aan de boezem wordt aangelegd is de invulling van drijvende woningen een goede optie. Drijvende woningen (woonboten) in een poldersysteem lijkt echter niet echt logisch en vanuit logistiek (hoe krijg je de woningen/woonboten in de polder) en dus niet echt handig.

Bij (de verdere uitwerking van) het ontwerp van het park is het van belang dat rekening wordt gehouden met een goede afvoer (en berging) van regenwater met name bij extreme neerslag (clusterbuien).

Bij bouwen aan de boezem is berging iets minder van belang want dan kan het regenwater direct op de boezem geloosd worden.

Verder kan er aan gedacht worden om in verband met hittestress de vakantiewoningen te voorzien van een groen dak. Bovendien past dit denk ik ook beter in het landschap.

Ook zou het goed zijn dat er per woning(?) (drink)waterbesparende voorzieningen komen zoals bijvoorbeeld een hydraloop. Mijn beeld is dat er tijdens vakanties niet echt zuinig wordt omgegaan met drinkwater, dus hier is wel wat winst te halen.

Financiën (Piet de Jongh / schriftelijke reactie)

Bij de overeenkomst in 2005 zijn al contouren van een plan opgesteld. Dit is de basis voor een herstart van de “Droom”. Om deze mogelijk te maken zullen er kosten gemaakt moeten worden. Een deel van die kosten zullen door de gemeente gemaakt worden. In dit stuk volgt een niet-limitatieve opsomming van deze kosten en een globale indicatie van de som.

1 Nota Kostenverhaal:

Op basis van de huidige plannen zal er sprake zijn van te verhalen kosten.

- Recreatiewoningen: Uitgaande van 50 woningen á 120 m² bvo zijn de kosten ongeveer €3.000 tot € 5.000 per woning. Kosten zijn dan tussen €150.000 en € 250.000.
- Hoteluitbreiding kost ongeveer € 20 tot € 30 /m² bvo. Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² worden de kosten € 30.000 tot € 45.000

Totaal kostenverhaal: € 180.000 tot €295.000

2 Planontwikkelingskosten:

Om de huidige plannen mogelijk te maken is een bestemmingswijziging of omgevingsplan nodig. In deze kostenindicatie is aangenomen dat Galamadammen BV alle benodigde stukken en onderzoeken aanlevert. De gemeente heeft alleen maar een controlerende functie. Om de wijziging te beoordelen en van advies te voorzien worden kosten gemaakt. Deze worden via een intentie- en anterieure overeenkomst doorberekend aan de ontwikkelaar.

Bij vergelijkbare projecten zijn kosten gemaakt tussen de € 100.000,- en € 150.000,-. Globaal gezien wordt twee derde van de kosten gemaakt onder de intentieovereenkomst. Een derde van deze kosten volgen als het project haalbaar blijkt en er overgegaan wordt op werkelijke bestemmingswijziging.

Totaal Plankosten facilitair: € 100.000 tot € 150.000

3 Overige kosten

Er zijn misschien specifieke ingrepen nodig in het openbaar gebied om dit plan mogelijk te maken. De kosten hiervan worden pas bekend als de haalbaarheid getoetst wordt. Het kan onder andere om de volgende zaken gaan:

- Riolering
- Wegen
- Bouwleges
- Grondaankoop
- ...

Samenvatting

Beslisser :

- Er is best nog veel onduidelijk en verdient nadere uitwerking. Het is meer de vraag of de initiatiefnemer zo voldoende informatie heeft om verder te kunnen met de plannen.

Initiatiefnemer :

- Hoe werkt de procedure nu verder? De kosten lopen op en de vraag is of dat allemaal wel uit kan. Dat moeten we overwegen.
- Het verslag kan heel nuttig zijn voor het vervolg.
- Er was hoop dat dit een soort van experimentele route zou zijn om de plannen te realiseren, maar dat is het nog niet helemaal.
- Er moet nog veel gebeuren. Vraag is dan, Wat? Waarom? en wat kost dat?
- We hebben eigenlijk een principe-besluit nodig van de gemeente om verder te kunnen.

Sonja :

- We hebben geprobeerd de verwachtingen goed helder te krijgen.
- Een principe-besluit. Wat is daarvoor nodig ?

Albert (zaakbehandelaar) :

- Voor een principe-besluit is participatie heel belangrijk.
- Dan kan het plan naar college en gemeenteraad voor een principe uitspraak of ze willen instemmen met de planologische afwijking.

Initiatiefnemer :

- Eigenlijk is de vraag andersom, eerst een principe-uitspraak voordat we aan participatie beginnen. En dan ook het uitwerken van de plannen op detailniveau.

Sonja :

- De hulpvraag is duidelijk.
- De gemeente gaat intern kijken hoe hiermee kan worden omgegaan.

Bijlagen:

- Bijlage A, B, C en D Wetterskip Fryslân
- Parkeernormennota SWF

Werkrichtlijn Regionale Waterkeringen

Onderwerp: Aan te leveren basis gegevens Regionale- en Lokale waterkering
Datum: 03-12-2020,
Hoofdauteur: S.Olie
Mede auteurs: -

In dit document treft u de basis gegevens aan die moeten worden aangeleverd bij de aanvraag van een watervergunning in verband met werkzaamheden op- aan of nabij een waterkering.

Voor de ligging van de waterkering en de kern- en beschermingszone kunt u de legger raadplegen op: <https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart>

Aan te leveren minimaal

- Overzichtstekening
- Dwarsprofiel
- Details aansluitingen op bestaande waterkering

Op aanwijzen van ontwerpspecialist aan te leveren:

- Hoogtemeting
- Sonderingen en boringen¹
- Vloerpeilen
- Klic gegevens

Indien momenteel aanwezig of als het wordt aangelegd:

- Ligging en soort Kabels en leidingen
- Natuur
 - Bosschage
 - Bomen
 - Natuurstrook
- Riolering
 - Ligging
 - Type (gescheiden of gemengd)
 - Locatie hemelwaterafvoer
- Beschoeiing/damwanden
- Bebouwing
 - Woningen (geef aan of er een kruipruimte of kelder wordt gerealiseerd)
- Alle overige objecten zoals:
 - Steigers
 - (straat-)verlichting

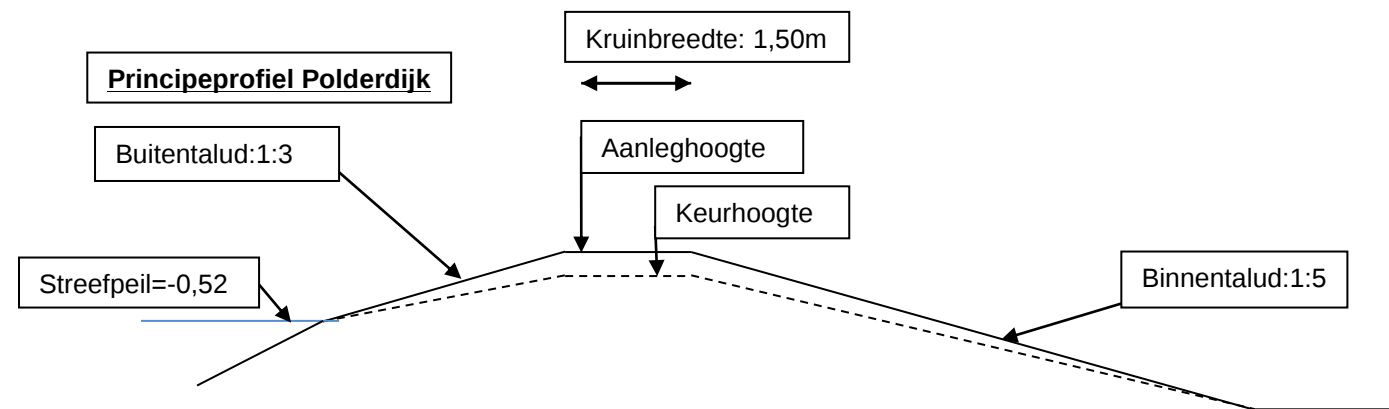
Opmerking: afhankelijk van de werkzaamheden of het ontwerp kunnen er aanvullende gegevens worden gevraagd.

¹ Zie 'Versie IV_Richtlijnen Grondonderzoek en Berekeningen Wetterskip 12052017'

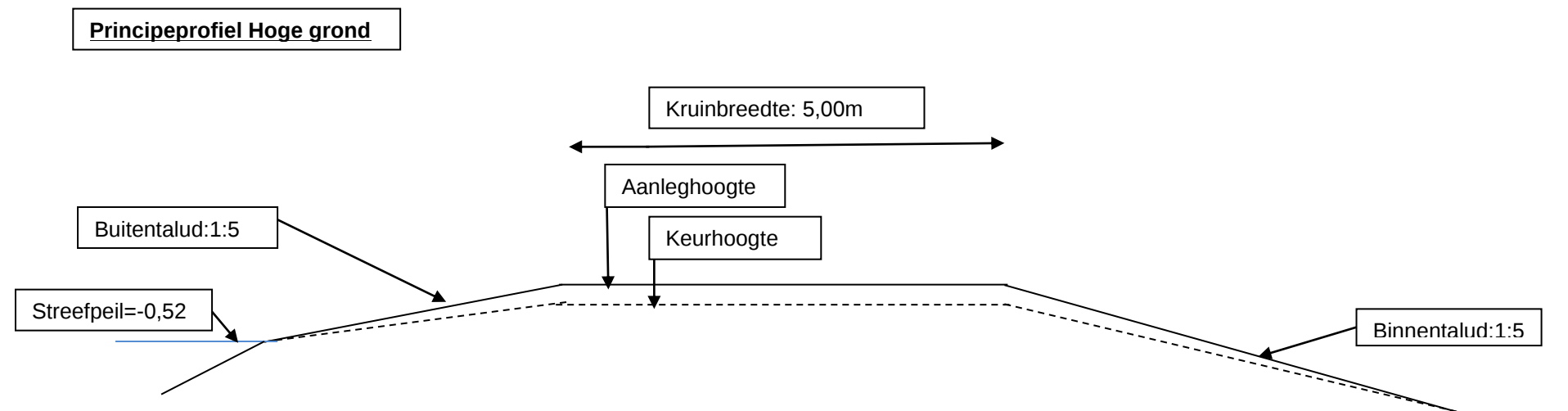
Auteur: ing. S. Olie
Versie 0.1
Datum: 07-03-2021

Definities

- **Regionale waterkering:** Functiebeschrijving. Kan bestaan uit 3 typen, namelijk:
- **Polderdijk:** een opgeworpen dijklichaam van grond, dat een polder beschermt tegen water van buiten.
- **Hoge grond:** natuurlijk of gerealiseerde hooggelegen maaiveld.
- **Waterkerend Kunstwerk:** Kunstwerk met een waterkerende functie
- **Keurhoogte:** minimale hoogte waterkering gedurende de hele levensduur.
- **Aanleghoogte:** Totaal benodigde hoogte om aan de gestelde levensduur te voldoen.
- **Opleverhoogte:** Hoogte van grondlichaam na een periode waarin circa 70% van de zetting is opgetreden (uitgangspunt is 3 maanden)

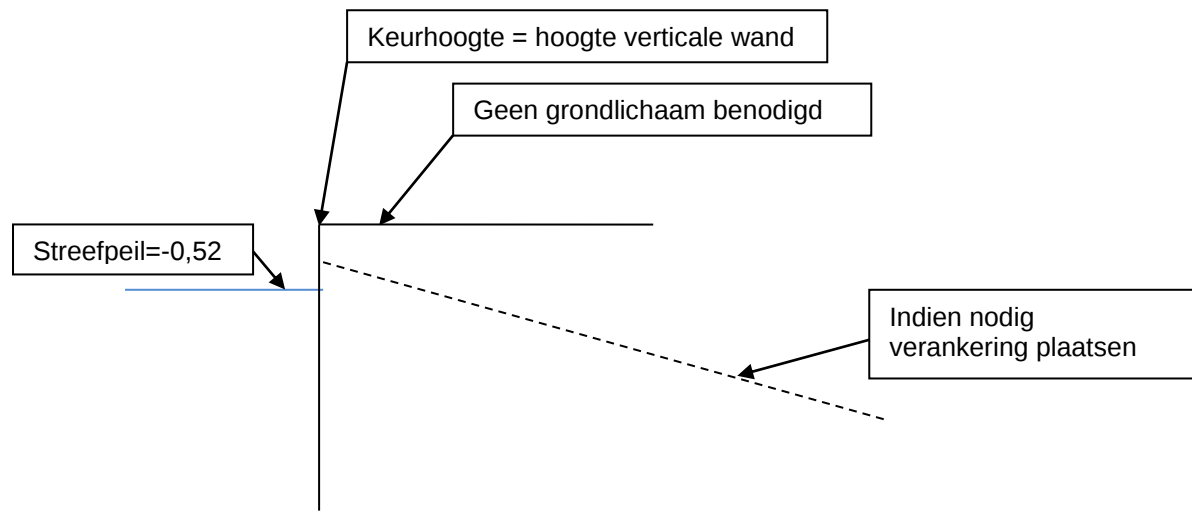


- Type beschreven in de legger: Polderdijk
- Afkoopsom gebaseerd op: Polderdijk



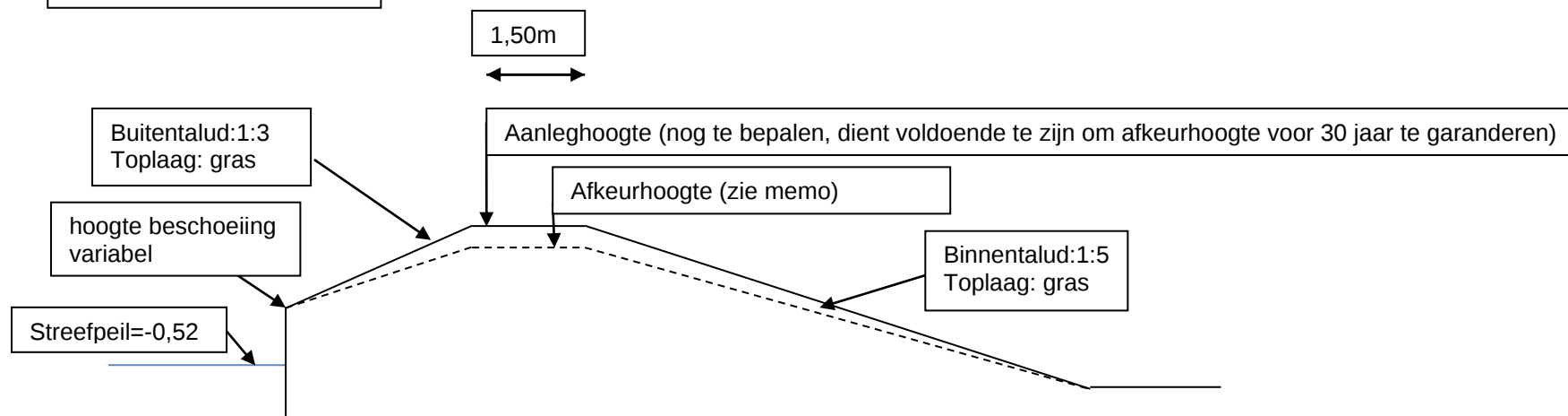
- Type beschreven in de legger: Hoge grond
- Afkoopsom gebaseerd op: Hoge grond

Principeprofiel Waterkerend kunstwerk (bijv damwand, sluis, gemaal)



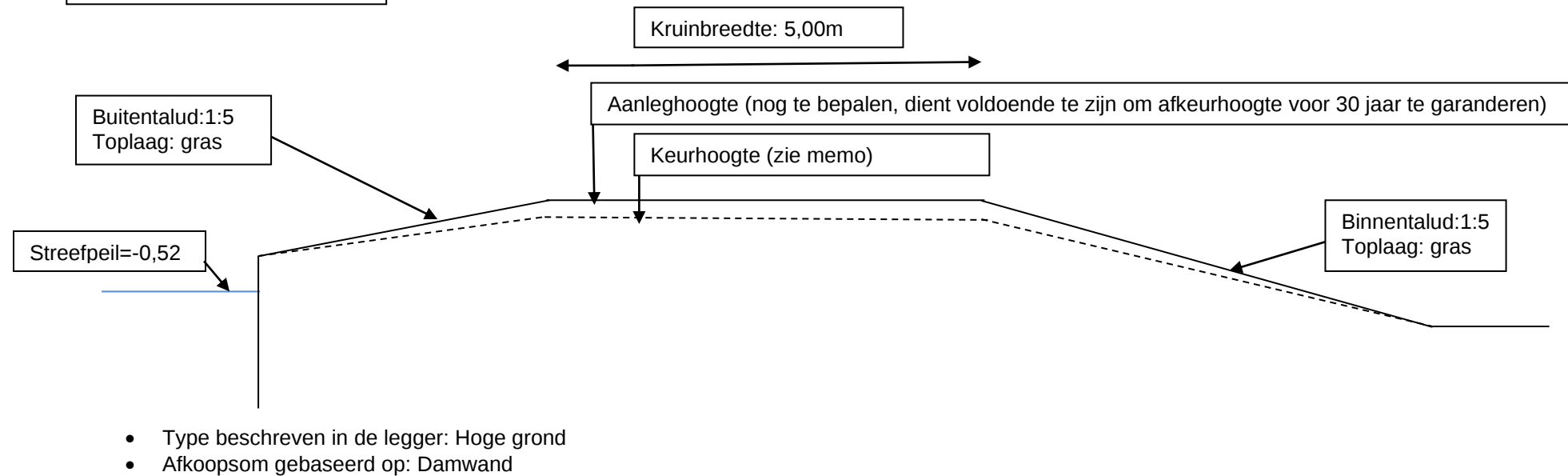
- Type beschreven in de legger: Waterkerend kunstwerk
- Afkoopsom gebaseerd op: Damwand

Polderdijk + beschoeiing

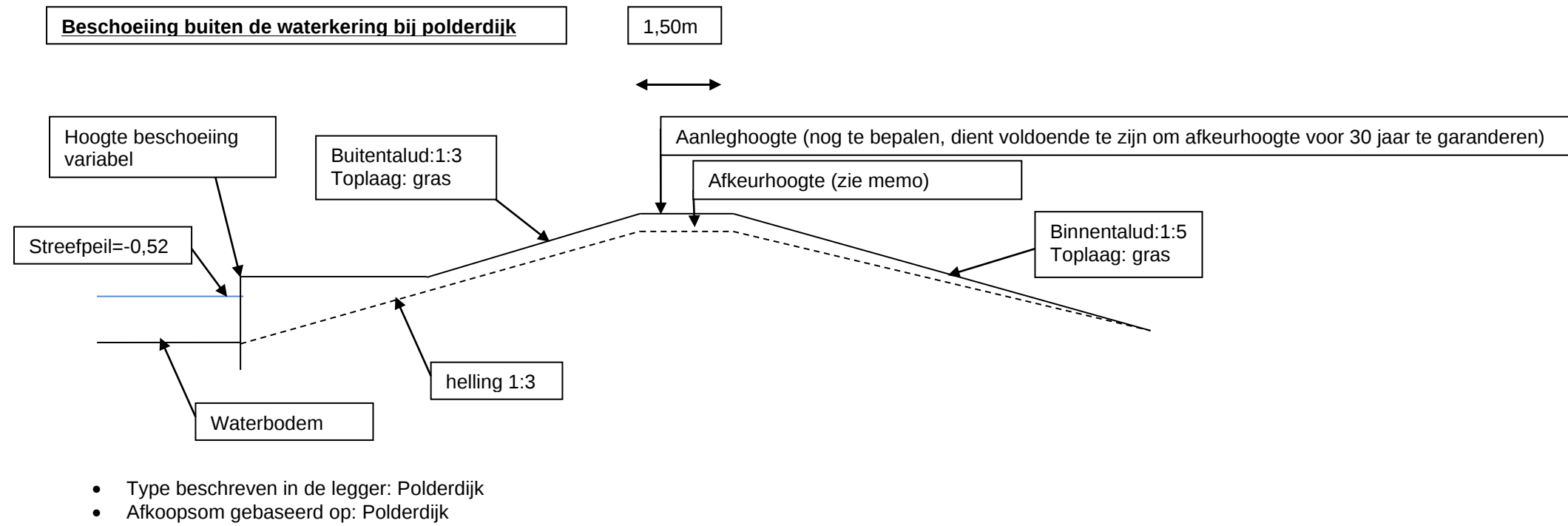


- Type beschreven in de legger: Polderdijk
- Afkoopsom gebaseerd op: Damwand

Hoge grond + beschoeiing



Beschoeiing buiten de waterkering bij polderdijk



Notitie

Onderwerp Lijst met aan te leveren stukken bij een aanvraag voor een peilwijziging (partiële herziening van het peilbesluit)

Datum 8 juni 2020

Onderstaand volgt een niet-limitatieve lijst van stukken die dienen te worden aangeleverd bij het aanvragen van een peilwijziging (partiële herziening van het peilbesluit). De aanvraag wordt door het waterschap in behandeling genomen zodra alle bijlagen compleet en duidelijk zijn aangeleverd. In overleg met de planvormer van het waterschap kunnen specifieke bijlagen worden gevraagd, indien de situatie daar om vraagt. Dit is ter beoordeling van het waterschap. De verantwoordelijkheid voor het indienen van een complete en duidelijke aanvraag ligt bij de aanvrager.

Tekeningen (toegespitst op de specifieke situatie)

- Een tekening of kaart met de begrenzing van het gebied waarop de peilwijziging van invloed is. Met daarop de van toepassing zijnde peilvakken met huidige vastgestelde waterpeilen, en de gewenste waterpeilen. (Detail)tekeningen van alle toe te passen peilregulerende werken met vermelding van de gebruikte schaal en toegepaste materialen.

Rapport peilwijziging (toegespitst op de specifieke situatie):

- Een goede motivatie van de peilwijziging. Waarom zijn de wijzigingen gewenst?
- Een beschrijving van de gevolgen voor het watersysteem (aantal peilvakken, aantal kunstwerken, lengte en stabiliteit waterkering, maaiveld daling, waterkwaliteit, beheerlast, enz.). Wetterskip Fryslân streeft naar zo groot mogelijke aaneengesloten peilgebieden om versnippering te voorkomen en het watersysteem zo robuust mogelijk te houden.
- Een beschrijving van de hydrologische effecten van de peilwijziging op andere belangen en belanghebbenden (bijv. infrastructuur, bebouwing (bijv. funderingen), landbouw, natuur) en op landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Dit kan een hydrologische of eco-hydrologische rapportage zijn.
- Indien sprake is van een peilwijziging in het veenweidegebied, een beschrijving van de effecten van de peilwijziging op maaiveld daling en uitstoot van CO₂
- Een beschrijving van de te nemen maatregelen om eventuele negatieve effecten van de peilwijziging tegen te gaan. Daarbij kan het gaan om ingrepen zoals het graven van een extra watergang, maar ook bijv. om het plaatsen van een meetnet.
- Indien sprake is van een grote peilwijziging in een groot gebied dan dient een milieu effectrapport (mer) te worden opgesteld.
- Procesmatige onderbouwing (hoe is de omgeving meegenomen in het proces).

De meeste advies- en ingenieursbureaus hebben wel ervaring met het opstellen van een rapport peilwijziging. De kosten voor het opstellen van een dergelijk rapport zijn voor rekening van de aanvrager.

Beleidsregels

Afkoopsommen voor buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen waterkeringen

Vastgesteld door het algemeen bestuur op 22 mei 2007

- Ingangsdatum: 22 mei 2007, actualisatie: 15 oktober 2019
- Probleemstelling/aanleiding voor het beleid:

Bij het waterschap worden aanvragen voor Watervergunningen ingediend die betrekking hebben op de aanleg van opvaarten, jacht-, insteekehavens en of andere initiatieven.

Deze aanleginitiatieven leiden tot de verlenging van een waterkering (regionale- en lokale kering).

Dit leidt tot hogere kosten voor het waterschap, in het bijzonder voor het buitengewoon onderhoud (de instandhouding van de waterkering qua ligging, afmetingen, vorm en constructie).

Het is te rechtvaardigen om de hogere kosten voor dat buitengewoon onderhoud in rekening te brengen bij een initiatiefnemer door oplegging van een afkoopsom bij de verlening van een Watervergunning.

Voor de invulling van de wettelijke taak (het verlenen van Watervergunningen op basis van Waterwet en Keur), is beleid gewenst om kaders te hebben op basis waarvan de hoogte van de afkoopsom wordt vastgesteld in een Watervergunning.
- Basis voor het beleid:

Hoofdstuk 6 Waterwet (Watervergunning), artikel 3.2. lid 3 Keur Wetterskip Fryslân 2013 ⁽¹⁾.
- Geldende kaders c.q. aansluitende beleidsonderdelen:

Dit beleid maakt onderdeel uit van het Vergunningenbeleid van Wetterskip Fryslân.

Het beleid wordt opgenomen in de nog vast te stellen Beleidsregels Keringen – Vergunningen, conform model Unie van waterschappen.

¹ Het bestuur kan aan een watervergunning het voorschrift verbinden dat de houder van de vergunning een betaling of een andere compensatie verricht vanwege de voor het waterschap toegenomen kosten van het onderhoud.

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Visie en juridische status	3
2.a Visie	3
1. stimulering initiatieven van derden	3
2. belang wateradvies tijdens de ontwerpfase	3
3. rechtvaardiging in rekening brengen Afkoopsom	3
4. geen Afkoopsom bij Initiatief met een algemeen belang	3
2.b Juridische status	4
3. Doelen	4
4. Beleid inhoudelijk (normen)	4
4.1 Algemeen	4
4.2 Tabel voor het berekenen van de Afkoopsom	5
4.3 Hoogte Basisbedrag Contante waarde (CW) en indexering	5
4.4 Voorwaarde op te nemen in Watervergunning	6
5. Beheer en organisatie	6
5.a. Actualisatie beleid	6
5.b. (jaar) planning	6
Bijlage 1 – definities	7
Bijlage 2 – Onderbouwing berekening contante waarden, tabel 4.2	8
A. Berekende contante waarden	8
B. Rente	8
C. Inflatie	8
D. Planningshorizon	8
E. Vervangingsinterval	8
Bijlage 3 – Ontwerpvarianten	9

1. Inleiding

Op 22 mei 2007 heeft het algemeen bestuur de “Beleidsregels afkoopsommen voor buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen oevers en kaden door particulieren” vastgesteld. Door ontwikkelingen in de uitvoering en prijsontwikkelingen, voor de berekening van de afkoopsommen, is het beleid herijkt en opnieuw door het dagelijks bestuur vastgesteld. Ook is het beleid geactualiseerd op basis van geldende wet- en regelgeving. In dit beleid worden begrippen benoemd in bijlage 1 (definities) weergegeven met een hoofdletter.

2. Visie en juridische status

2.a Visie

1. stimulering initiatieven van derden

Het bestuur is voorstander van initiatieven van bedrijven en particulieren op het gebied van het aanleggen, of wijzigen van wateren die tot gevolg hebben dat afmetingen van wateren wijzigen (groter worden) en waardoor ligging en afmetingen van een bestaande waterkering gewijzigd worden. Vooral als dit een bijdrage levert aan economische activiteiten, die leiden tot meer werkgelegenheid en vergroting van natuur- en recreatiebelangen.

2. belang wateradvies tijdens de ontwerpfase

Het dagelijks bestuur streeft er naar om vroegtijdig betrokken te worden bij Initiatieven. Er kan dan tijdig geadviseerd worden in een Wateradvies (in de vorm van een Watertoets en tijdens het vooroverleg bij een vergunningsaanvraag) over de meest doelmatige wijze voor de aanleg, wijziging van wateren, ondersteunende kunstwerken en waterkeringen (waterstaatswerken). Bovendien kan een Initiatiefnemer worden gewezen op de Watervergunningsplicht en bijvoorbeeld de minimale maaiveldhoogte (en vloerpeil) bij nieuwbouwwijken in de boezem.

3. rechtvaardiging in rekening brengen Afkoopsom

Het bestuur vindt het gerechtvaardigd dat extra kosten, als gevolg van een Initiatief, omgeslagen worden op een Initiatiefnemer. Het betreft hier kosten voor buitengewoon onderhoud, uit te voeren door de onderhoudsplichtige van Waterkeringen, het waterschap: Wetterskip Fryslân. De plicht voor het uitvoeren van regulier onderhoud berust bij de eigenaar. Het in rekening brengen van de extra kosten aan een Initiatiefnemer prevaleert boven het omslaan van de extra kosten in de waterschapsbelasting. De gemaakte keuze vloeit voort uit het veroorzakersbeginsel.

De hogere kosten voor Buitengewoon onderhoud zijn namelijk het gevolg van het Initiatief vanuit de Initiatiefnemer. Kostendekking voor het buitengewoon onderhoud is het uitgangspunt voor de berekening van de afkoopsommen.

4. geen Afkoopsom bij Initiatief met een algemeen belang

Onder algemeen belang wordt verstaan Initiatieven van andere overheden en Natuurbeheerorganisaties. Ook als de Initiatieven door particulieren worden uitgevoerd in opdracht van een overheid of een Natuurbeherende organisatie, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken aan het water, zijn dat Initiatieven die een algemeen belang dienen.

Het bestuur vindt het in die gevallen gerechtvaardigd om de hogere kosten voor het Buitengewoon onderhoud om te slaan in de waterschapsbelasting. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat adviezen verstrekt door Wetterskip Fryslân met het doel de onderhoudskosten te beperken strikt worden opgevolgd. Het beperken van onderhoudskosten is immers ook in het algemeen belang. Dat betekent dat Wetterskip Fryslân in een vroeg stadium betrokken moet zijn bij het ontwikkelen van initiatieven.

2.b Juridische status

Deze beleidsregels zijn een uitwerking op het vermeldde in artikel 3.2 lid 3 Keur Wetterskip Fryslân. In genoemde keurartikel staat vermeld:

"Het bestuur kan aan een watervergunning het voorschrift verbinden dat de houder van de vergunning een betaling of een andere compensatie verricht vanwege de voor het waterschap toegenomen kosten van het onderhoud."

De voorwaarde voor het betalen van een Afkoopsom, als gevolg van een Initiatief, wordt opgenomen in een Watervergunning.

De hoogte van de Afkoopsom wordt berekend op de voet van hoofdstuk 5 van deze Beleidsregels.

Conform verleend (sub) mandaat vindt vaststelling van de watervergunning en hoogte Afkoopsom plaats door de daarvoor bevoegde leidinggevende van de cluster Vergunningverlening.

3. Doelen

Met dit beleid wordt beoogd:

- Inzicht te verstrekken aan Initiatiefnemers over de wijze waarop het waterschap handelt, indien hun Initiatief ertoe leidt dat het waterschap voor hogere kosten komt te staan voor het Buitengewoon onderhoud van oevers en waterkeringen.
- Initiatiefnemers kenbaar te maken op welke basis een afkoopsom verwerkt wordt in de voorwaarden van een (ontwerp) Watervergunning. Overigens wordt vooraf aan een Initiatiefnemer gemeld dat een vergunning pas verleend wordt, na betaling van de Afkoopsom aan het waterschap.
- Binnen het waterschap een basis te hebben voor het berekenen van kostendekkende Afkoopsommen en voor de formulering van de vergunningsvoorwaarden.

4. Beleid inhoudelijk (normen)

4.1 Algemeen

De kosten gemoeid met het buitengewoon onderhoud zijn afhankelijk van:

1. De constructie van de Waterkering;
2. Beschoeiing
3. Afmetingen van een Waterkering;
4. Rentevoet en inflatiecorrectie.

Ad. 1 Constructie van de te verleggen Waterkering

De constructie van een Waterkering bepaalt voor een groot deel de hoogte van de kosten voor het buitengewoon onderhoud. Een Waterkering met steenbestorting of grasbekleding vergt minder onderhoud dan een kering die bestaat uit een grondlichaam, al dan niet bestraat, of een beschoeiing. Per type constructie geldt dan ook een andere contante waarde voor de berekening van de afkoopsom.

Ad. 2 Beschoeiing (damwand)

Als een Initiatief ertoe leidt dat er (wal-) beschoeiingen worden aangelegd dan neemt het waterschap deze in principe niet in onderhoud. Ook worden de kosten gemoeid met het onderhoud van beschoeiingen niet verdisconteerd in een Afkoopsom. Dergelijke beschoeiingen beschouwt het waterschap als "werken" en niet als een waterstaatswerk in beheer en onderhoud van het waterschap. Voor het leggerprofiel van de waterkering of oppervlaktewaterlichaam wordt uitgegaan van het leggerprofiel dat waterhuishoudkundig volstaat (de theoretische werknorm voor het waterschap).

Het is aan degene die belang heeft om de beschoeiing in stand te houden om daarvoor de kosten te dragen. Echter als het waterschap concludeert dat een beschoeiing waterhuishoudkundig vereist is voor het instandhouden van de waterkering wordt het toekomstig onderhoud van de beschoeiing meegenomen in de afkoopsom. Het afwegingskader om een beschoeiing wel aan te merken als waterstaatswerk staat beschreven in de Beleidsregels Integrale legger (3.8). Voor die situatie gelden de bedragen voor het berekenen van de afkoopsom vermeld in de tabel onder 4.2.

Ad.3 Afmetingen van een Waterkering

Het buitengewoon onderhoud heeft betrekking op de afmetingen van een Waterkering zoals die zijn vastgelegd in de Legger. Bij de berekening wordt rekening gehouden met het Leggerprofiel qua taludhelling / kruinbreedte/ hoogte van de Waterkering. De beschermingszone van een Waterkering wordt in de berekening buiten beschouwing gelaten. Bij de berekening van de afkoopsom wordt voor regionale keringen in de vorm van een polderdijk uitgegaan van een kruinbreedte van 1,5 m en voor een hoge grond uitgegaan van een kruinbreedte van 5 meter.

Ad. 4 Rentevoet en inflatiecorrectie

Bij het berekenen van de Contante waarde wordt rekening gehouden, naast een vaste rentevoet en inflatiecorrectie, rekening gehouden met de factoren benoemd onder 1 t/m 4.

4.2 Tabel voor het berekenen van de Afkoopsom

In onderstaande tabel staan de bedragen vermeld voor het berekenen van de hoogte van de Afkoopsom, afhankelijk van de onder 4.1 genoemde factoren.

	Type constructie	Grondsoort	Contante waarde per strekkende meter
A	Grondlichaam (polderdijk of hoge grond)	Alle	€ 230
B	kunststof damwand - waterstaatswerk	Alle	€ 576
C	betonnen damwand - waterstaatswerk	Alle	€ 909
D	stalen damwand - waterstaatswerk	Alle	€ 1.127
E	hardhouten damwand - waterstaatswerk	Alle	€ 1.819

Als het Initiatief inhoudt dat er verschillende soorten constructies worden toegepast, dan vindt berekening van de afkoopsom plaats op basis van de te onderscheiden aan te leggen typen constructies.

4.3 Hoogte Basisbedrag Contante waarde (CW) en indexering

Aan de hoogten van de Basis bedragen CW, genoemd in de Tabel, liggen berekeningen ten grondslag. Uitgangspunt hierbij zijn kosten die Opdrachtnemers (aannemers en loonbedrijven) van het waterschap in rekening hebben gebracht in voorgaande jaren. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze Beleidsregels.

De Basisbedragen CW worden jaarlijks aangepast, per 1 januari, op basis van het laatst bekende inputprijsindex GWW (42/43 Grond-, weg- en waterbouw volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek), ten opzichte van basisjaar 2018. De inputprijsindex van de GWW geeft de gewogen gemiddelde prijsontwikkeling van de bestanddelen loon, materiaal en materieel (gereedschap en machines) weer. De aanpassing wordt verwerkt in de Tabel.

4.4 Voorwaarde op te nemen in Watervergunning

In te verlenen Watervergunningen worden de volgende overwegingen opgenomen.

"

Toename van de kadelengte valt onder de Beleidsregels "Afkoopsommen voor Buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen oevers en kaden". Ter ontsluiting of verfraaiing van het eigen perceel kunnen door Initiatiefnemers bij het Wetterskip aanvragen worden ingediend voor het realiseren van bijvoorbeeld opvaarten, insteekhavens en havens. De door de particulier aan te leggen voorziening dient in veel gevallen te worden begrensd door waterkeringen en/of oevers. De aanleg van deze kaden en/of oevers is noodzakelijk om het achterland tegen overstroming te beschermen. De eerste aanleg van de waterkering en/of oevers conform de normen van Wetterskip Fryslân wordt geheel betaald door de aanvrager.

Het buitengewoon (groot) onderhoud en het onderhoud van eventueel aanwezig riet (vooroever) komt voor rekening van het Wetterskip. Dit leidt ertoe dat de Friese burger moet meebetalen aan voorzieningen die slechts tot voordeel strekken van één of enkele belanghebbenden. Daarom wordt de Initiatiefnemer via de watervergunning een afkoopsom in rekening gebracht. Het bedrag van deze afkoopsom is afhankelijk van het type kade (constructie, vorm, en afmeting) dat wordt aangelegd. Dit kan oplopen tot enkele duizenden euro's per strekkende meter kade.

"

Afhankelijk van de situatie kan genoemde bepaling aangepast worden door de vergunningverlener.

5. Beheer en organisatie

5.a. Actualisatie beleid

De clustermanager Vergunningverlening is verantwoordelijk voor de actualisatie van het beleid, inclusief de jaarlijkse aan te passen Basis bedragen Contante waarde.

Indien nodig wordt het beleid geëvalueerd op werkbaarheid en relevantie.

5.b. (jaar) planning

In de maand december, worden de Basis bedragen Contante waarde, op basis van het GWW indexcijfer aangepast en verwerkt in de Tabel onder 4.2.

Bijlage 1 – definities

<i>Afkoopsom</i>	Het berekende bedrag (Contante waarde) aan kosten voor Buitengewoon onderhoud dat ten laste komt van het waterschap.
<i>Beleidsregels Afkoopsom Keringen</i>	Beleidsregels Afkoopsommen voor Buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen oevers en kaden.
<i>Beschoeiing</i>	Een constructie die een <u>oever</u> of waterkant beschermt tegen <u>afkalven</u> , <u>golfkrachten</u> en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant in gevaar brengen
<i>Bestuur</i>	Het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân
<i>Buitengewoon onderhoud</i>	De verplichting van onderhoudsplichtigen om een Waterstaatswerk in stand te houden omtrent ligging, vorm, afmeting en constructie (artikel 2.3 Keur).
<i>Contante waarde (CW)</i>	Het bedrag dat op dit moment nodig is om in de toekomst de kosten te kunnen voldoen voor het buitengewoon onderhoud als gevolg van een Initiatief. Bij berekening wordt rekening gehouden met de rentevoet en de inflatie.
<i>Hoge gronden</i>	aanwezige hooggelegen delen in het landschap die niet worden bedreigd door een hoge waterstand op zee, meren of rivieren
<i>Initiatief</i>	Het voornemen van een initiatiefnemer dat ertoe leidt dat de lengte (afmeting of vorm) van een oever of een Waterkering groter wordt en of dat er een andere constructie wordt aangelegd, bijvoorbeeld een walbeschoeiing. Het initiatief is dan veelal gericht op de aanleg van een opvaart of een (jacht) haven.
<i>Initiatiefnemer</i>	Een aanvrager van een Watervergunning wiens initiatief ertoe leidt dat het waterschap extra kosten ondervindt in het Buitengewoon onderhoud voor een Waterkering.
<i>Legger</i>	Artikel 5.1 Waterwet (Legger – Waterwet): De Beheerder (waterschap) draagt zorg voor de vaststelling van een Legger, waarin is omschreven waaraan waterstaatswerken naar Ligging, Vorm, Afmeting en Constructie moeten voldoen. Van de Legger maakt deel uit een overzichtskaart waarop de Ligging van waterstaatswerken en daaraan grenzende beschermingszones staat aangegeven.
<i>Polderdijk</i>	Een opgeworpen dijklichaam van grond, die primair een gebied beschermd tegen water van buiten en waarbinnen de waterstand kan worden beheerst
<i>Waterkering</i>	Een kunstmatige hoogte, natuurlijke hoogte of gedeelte daarvan, of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken, die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben (artikel 1.1 begripsbepalingen Keur).
<i>Waterschap</i>	Wetterskip Fryslân

Bijlage 2 – Onderbouwing berekening contante waarden, tabel 4.2

A. Berekenende contante waarden

Voor de berekening van de in tabel 4.2 opgenomen contante waarden is uitgegaan van gemiddelde prijzen (prijsspeil 2019) voor grond per m² (voor een grondlichaam), hardhout, kunststof, staal en beton (voor damwanden) en de kosten voor het aanbrengen van genoemde werken. Vervolgens zijn die bedragen doorgerekend met de factoren genoemd onder B. t/m E.

B. Rente

Wetterskip Fryslân kiest in netto contante waarde berekeningen ten behoeve van investeringsbeslissingen voor een discontovoet van 5,5 %. Dit % is gebaseerd op onderstaande kaders en uitgangspunten.

In de brief van 8 maart 2007 (Kamerstuk 29 352, nr. 3) over de actualisatie van de discontovoet is aangegeven dat de voorgestelde systematiek van 2,5% risicovrije reële discontovoet plus een in beginsel project specifieke risico-opslag van toepassing is bij alle nieuwe kosten-batenanalyses.

In de praktijk wordt meestal gekozen voor de standaard risico opslag van 3%.

In brief (Kamerstuk 29 352, nr. 4), Waardering van risico's bij publieke investeringsprojecten d.d. 11 september 2009, is aangekondigd dat onderzoek nodig is voor vaststelling van de risico-opslag voor specifieke projecteffecten in maatschappelijke kosten-batenanalyses.

Op 24 augustus 2011 heeft het Ministerie van Financiën bepaald (brief met kenmerk IRF/2011/605) dat de risicovrije reële rente in maatschappelijke kosten baten analyses kan worden gehandhaafd op 2,5 % en wordt een risico-opslag van 3% aanbevolen. Zonder degelijke, toetsbare analyses aangaande het project specifieke, macro-economische risico bij projecteffecten dient een discontovoet van 5,5 % te worden toegepast.²

C. Inflatie

Inflatie: de gemiddelde inflatie van 1968-2017 (50 jaar) bedraagt 3,4%.³

De raming van de herinvesterings- en onderhoudskosten van de kade is gebaseerd op prijspeil 2018.

Om de financiële uitgangspunten voor de berekening van de afkoopsom "houdbaar" te maken, worden de kosten jaarlijks verhoogd met een prijsindex.

WF neemt in netto contante waarde berekeningen een algemene kostenstijging per jaar op in alle kostenramingen.

De netto kapitalisatiefactor bedraagt met 5,5% rente en 3,4% inflatie: 2,0%

Conclusie: WF kiest voor een netto kapitalisatiefactor van 2,0 %. Daarin zijn een lange termijn rente en prijsindex / inflatie verdisconteerd.

D. Planningshorizon

Wetterskip Fryslân kiest standaard voor een planningshorizon van 150 jaar. Daarmee is de rekenkundige kwaliteit van de vergelijking gewaarborgd. Immers, de calculatiefout wordt kleiner naarmate de planningshorizon groter is. Toevalligheden zoals net geen herinvestering meer mee rekenen hebben na zo'n lange periode geen effect meer.

Verder is het ook te onderbouwen om een langdurige planningshorizon toe te passen omdat de scenario's voor een langdurige periode gelden. Immers ook in de toekomst zal het water ook beheerst moeten worden. Zo wordt zelfs in sommige modellen gerekend met een oneindige planningshorizon omdat ervan uitgegaan wordt dat maatregelen van waterbeheersing een permanent karakter hebben.

E. Vervangingsinterval

Als uitgangspunt is gekozen voor het (buitengewoon) onderhoud van een grondlichaam met een interval van 25 jaar.

Voor damwandconstructies is een vervangingsinterval gehanteerd van

Hardhouten damwand	25 jaar
Kunststof damwand*	40 jaar
Stalen damwand	50 jaar
Betonnen damwand	50 jaar

Het onderhoud van een vooroever is niet opgenomen in de voorbeeldberekeningen.

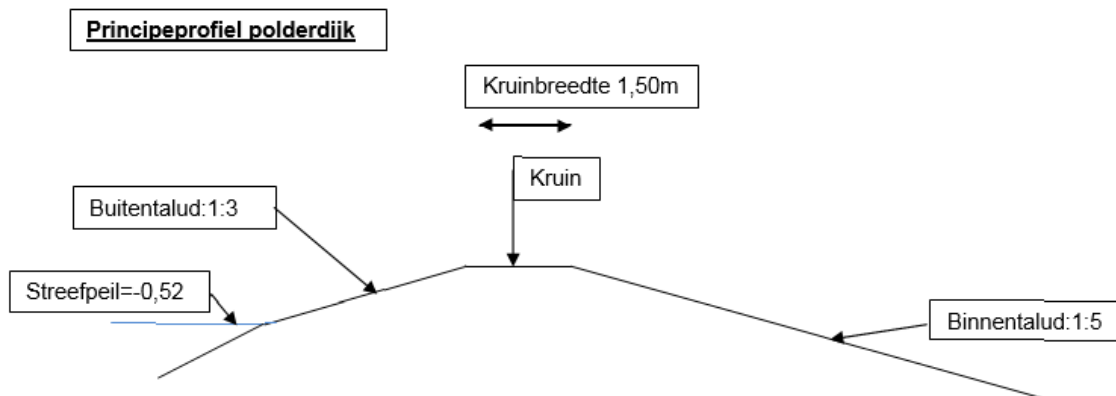
* Kunststof constructies zijn nog niet bewezen op levensduur. Daarom is er voor gekozen om een levensduur van 40 jaar aan te houden.

² <http://www.mkba-informatie.nl/mkba-voor-gevorderden/richtlijnen/waardering-van-risicos-bij-publieke-investeringsprojecten/>

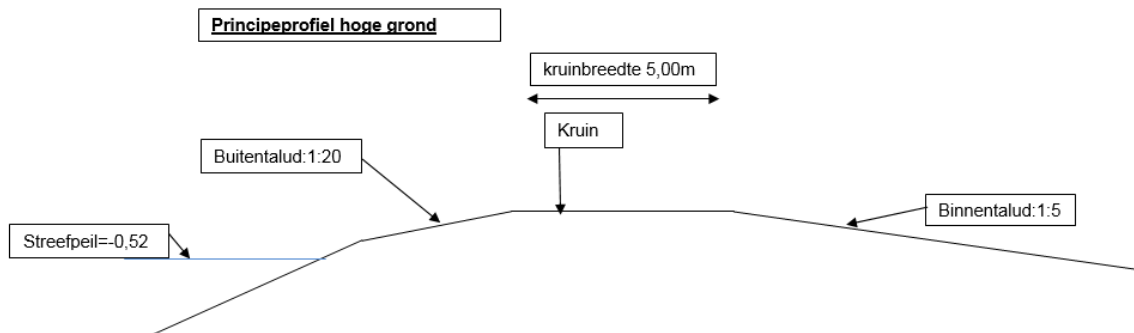
³ <http://statline.cbs.nl/StatWeb>

Bijlage 3 – Ontwerpvarianten

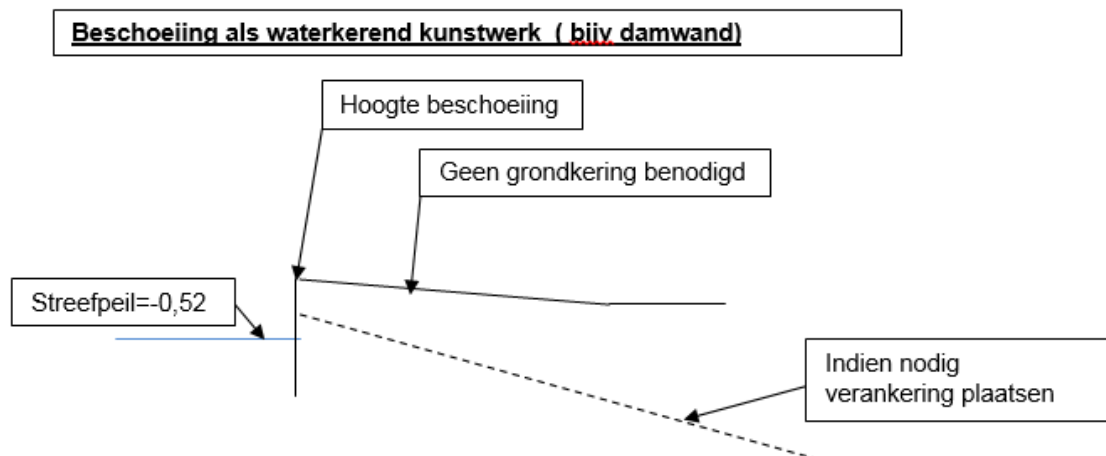
Grondlichaam polderdijk (A)



Grondlichaam hoge gronden (A)

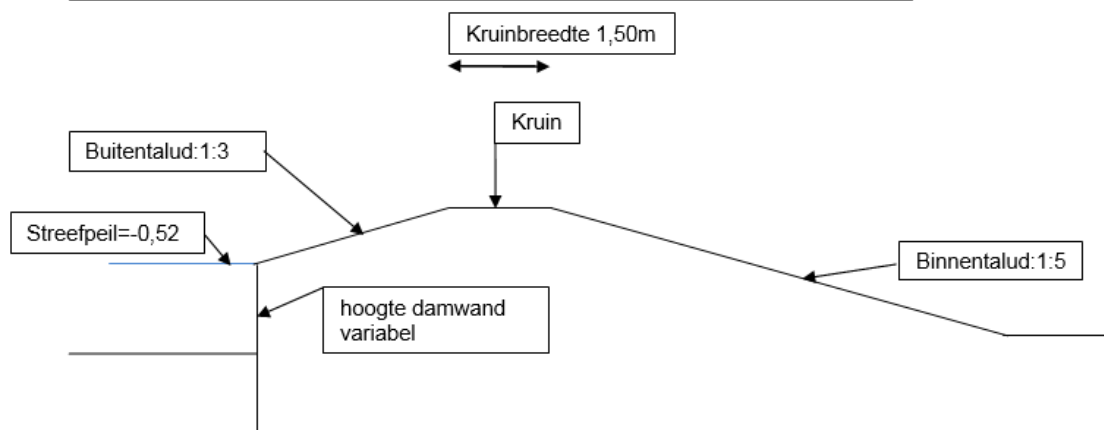


Beschoeiing als waterkerend kunstwerk (kunststof B, beton C, staal D, hout E)

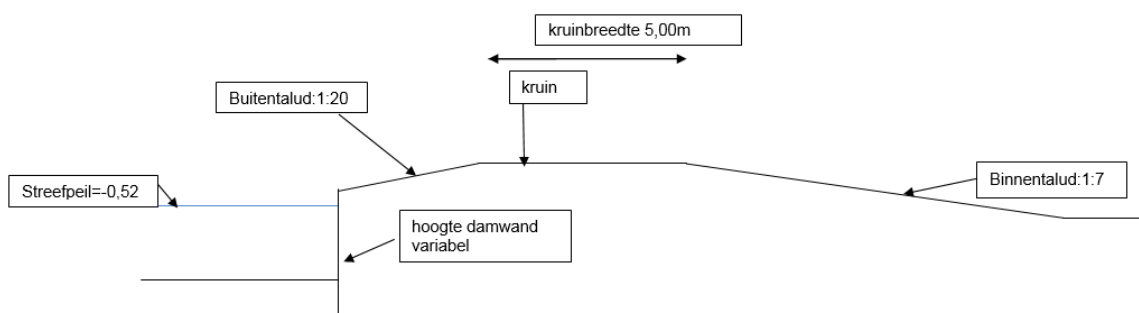


Indien beschoeiing constructief gezien onderdeel uitmaakt van waterkering in combinatie met een polderdijk of hoge gronden, dan geldt de afkoopsom van de beschoeiing. (kunststof B, beton C, staal D, hout E)

Principeprofiel Polderdijk met beschoeiing als onderdeel van waterkering

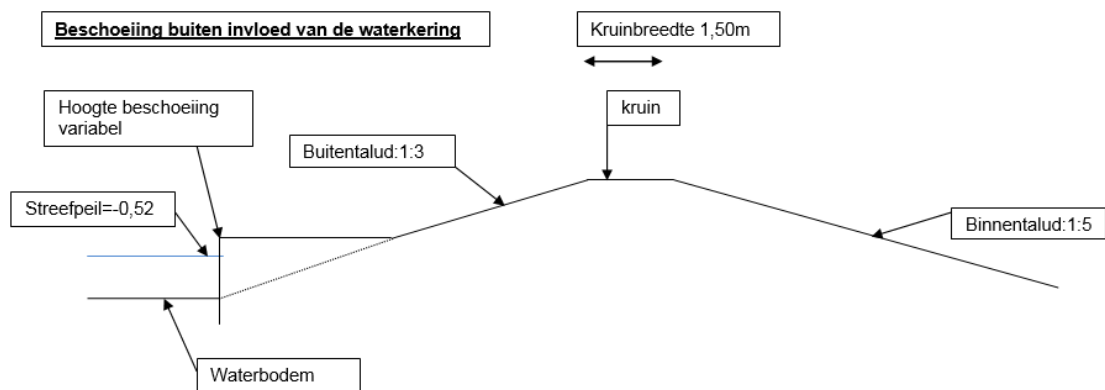


Principeprofiel hoge gronden met beschoeiing als onderdeel van waterkering



Grondlichaam waarbij beschoeiing geen onderdeel uitmaakt van de waterkering. Dan geldt de afkoopsom voor het grondlichaam (polderdijk A of hoge gronden A).

Beschoeiing buiten invloed van de waterkering



Stappenplan

1. Parkeernormen smaken



Wat is de ontwikkeling? Hoe groot is het plan? Welke parkeernorm hoort hierbij? Met deze antwoorden kan de hoeveelheid parkeerplaatsen worden bepaald!

2. Salderen



Mocht er in de oude situatie al geparkeerd worden, dan kan dat verrekend worden.

3. Parkeren op eigen terrein



Parkeren bij een ontwikkeling in eerste instantie op eigen terrein realiseren, maar het moet soms anders.

Onderstaande stap is pas mogelijk als er een aparte notitie is vastgesteld over de parkeerwissel (fonds).

4. Parkeerwissel (nog nader uit te werken)



Als het parkeren in het centrum of net daarbuiten niet kan, is afkopen een mogelijkheid.

Overwegingen

De parkeernormennota is gebaseerd op:

- Ervaringscijfers (onderzoek naar parkeren in de gemeente);
- CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- Interne toetsing verschillende vakgebieden;
- Externe toets met een architectenbureau.

Wat niet in de nota zit:

- Geen dubbelgebruik. In de parkeerberekening wordt geen rekening gehouden met het feit dat verschillende functies gebruik van elkaars parkeerplaatsen kunnen maken, want functies kunnen wegvallen;
- Geen onderscheid bij woningen tussen huur en koop, zonder bestemmingswijziging kan deze wijziging namelijk ook plaatsvinden;
- Geen onderscheid in typen supermarkten, ook deze typen zijn zonder bestemmingswijziging uit te wisselen.
- Geen onderscheid in stedelijke zone (centrum, schil centrum etc.). De parkeerbehoefte van de functies blijven binnen onze gemeente veelal gelijk en in de stedelijke centra van Bolsward en Sneek kan er veelal gesaldeerd worden en kan de parkeerwissel uitkomst bieden.
- Er wordt geen rekening gehouden met een verlaging van parkeerplaatsen door gebruik van deelauto's, aangezien de deelauto's in onze provincie achter blijven ten opzichte van andere provincies.
- De ontwikkeling van de zelfrijdende auto's, dit is namelijk nu nog erg onzeker hoe dit zich gaat ontwikkelen.
- Er zijn geen fietsparkeernormen vastgesteld, wel wordt er bij de plantoetsing aandacht gevraagd voor de fietsparkeerkencijfers. Op dit moment wordt er nog veel ervaring op gedaan met deze cijfers.

1. Parkeernormen smaken



Onderstaande parkeernormen zijn van toepassing. Mocht er om goede redenen van afgeweken worden dan zijn de meest recente CROW parkeerkencijfers van toepassing (zie onder ?).

Type



omschrijving

Woning (koop/huur duur/midden)
> € 150.000,- of woonoppervlak > 100 m² bvo

Woning (koop/huur goedkoop/sociale)
≤ € 150.000,- of woonoppervlak ≤ 100 m² bvo

Per

Per woning

Per woning

Aantal pp

2 pp

1,5 pp

Voor alle woningtypen:

De parkeernorm is inclusief bezoek, alleen bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken kan er 0,3 pp per woning worden geëist als de parkeernorm door middel van alleen opritten op eigen terrein opgevangen wordt.



Supermarkt (alle typen)

Per 100 m² bvo

5 pp



Winkel

Per 100 m² bvo

3 pp



Restaurant (in het centrum)

Per 100 m² bvo

3 pp

Restaurant (buiten het centrum)

Per 100 m² bvo

8 pp



Café/bar/cafetaria (in het centrum)

Per 100 m² bvo

3 pp

Café/bar/Cafetaria (buiten het centrum)

Per 100 m² bvo

5 pp



Bedrijfsverzamelgebouw

per 100 m² bvo

1,5 pp



Bedrijf (productie)

Per 100 m² bvo

2 pp



Bedrijf (opslag/loods)

Per 100 m² bvo

1 pp



Bedrijf (kantoor)

Per 100 m² bvo

3 pp



Bouw/tuin/groencentrum

Per 100 m² bvo

2,5 pp



Basisschool (incl. haal/breng)

Per leslokaal

3 pp



Middelbare school (ook ROC)

Per 100 leerlingen

6 pp



Hotel

Per kamer

1 pp



Museum/bibliotheek

Per 100 m² bvo

1 pp



Zorgwoning

Per woning

1,5 pp



Zorgcomplex

Per wooneenheid

0,5 pp



Zorg (arts/tand/fysio)

Per behandelkamer

1 pp



Spoorthal/zaal

Per 100 m² bvo

2 pp



Fitness/sportschool

Per 100 m² bvo

3 pp

Overige functies:

De hierboven genoemde functies zijn de meest voorkomende, mocht er sprake zijn van een

andere functie, dan is deze terug te vinden in de meest recente CROW publicatie over

parkeerkencijfers. Waarbij uitgangspunten zijn: matig stedelijk, tussen het gemiddelde en

maximale parkeerkencijfer.

Begrippenlijst

m² bvo =

brutovloeroppervlak. Oppervlak van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s).

PP =

parkeerplaats.

2. Salderen



Het toepassen van saldering vindt plaats bij een functiewijziging. De aan de legaal bestaande functie verbonden parkeerbehoefte moet worden meegenomen bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie.

De parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen) van de legaal bestaande gebruiksfunctie is op basis van de genoemde parkeernormen smaken onder 1. te bepalen. Eventuele parkeerplaatsen op eigen terrein moeten hiervan worden afgetrokken. De resterende parkeerplaatsen komen voor saldering in aanmerking. Daarbij moet worden opgemerkt dat indien een legaal bestaande functie al geruime tijd – enkele jaren – niet in gebruik is en het betreffende gebouw dus leegstaat, niet langer gesaldeerd mag worden met de parkeervraag die van die betreffende functie uitging. Dit zal per geval nader worden beoordeeld. In dat geval kan aan een leegstand pand geen parkeervraag worden toegekend. Ook kan de bestaande gebruiksfunctie qua parkeergebruik dermate afwijken van de nieuwe functie dat saldering niet wenselijk is.

3. Parkeren op eigen terrein



Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgevangen. Dus de berekende parkeeropgaaf dient dan volledig op eigen terrein opgevangen te worden.

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen van het CROW hiervoor. Alle parkeerplaatsen tellen als één mee, uitgezonderd garages bij woningen deze tellen voor een 0,5 parkeerplaats mee. Mocht het niet mogelijk zijn om al het parkeren op eigen terrein op te lossen, dan kan er in redelijkheid gekeken worden of er parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd kunnen worden. Gevolg is wel dat deze op kosten van de aanvrager aangelegd moeten worden en dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn.

4. Parkeerwissel (nog nader uit te werken)



Mocht de parkeeropgaaf niet op eigen terrein of in het openbaar gebied op te lossen zijn, dan kan gekeken worden of de parkeerwissel een uitkomst biedt.

De parkeerwissel is alleen van toepassing op gebieden waar het parkeren moeilijk te realiseren is, zoals een centrum of gebieden in de schil van het centrum. De overige gebieden komen hier dus niet voor in aanmerking. Bij de parkeerwissel koopt de aanvrager de parkeerbehoefte af en legt dit bij de gemeente neer. De gemeente neemt de verplichting op zich om binnen maximaal vijf jaar het parkeren toe te voegen in het openbaar gebied. Hiervoor wordt er een overeenkomst door de aanvrager ondertekent. Kosten per parkeerplaats hangen af van de uiteindelijke uitvoering hiervan (maaiveld of bovengronds/ondergronds parkeren).

Slotbepalingen

Inwerkingtreding

De 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018' treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze parkeernormennota kan worden aangehaald als 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018'.

Hardheidsclausule

Wanneer blijkt dat een initiatiefnemer niet aan de gestelde parkeereis kan voldoen, kan het college van burgemeester en wethouders o.g.v. artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een besluit nemen om (gedeeltelijke) afwijking van de parkeereis toe te staan.