



Besluit

Vergadering 31 oktober 2012
Nummer 85

Vaststelling bestemmingsplan Idskenhuizen - Recreatiepark

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 85/2012 en overnemende de
in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Idskenhuizen – Recreatiepark (11-99-244, NL.IMRO.0051.BPIDS11RECREATIEPA-ON01) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende verbeelding ongewijzigd vast te stellen;
- 2 deelgebied 7 van de Welstandsnota Skarsterlân van toepassing te verklaren en dit onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;
- 3 op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 6.2 van de plantoelichting.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter

griffier



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 31 oktober 2012
Agendapunt : 15
Nummer : 85/2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Idskenhuzen - Recreatiepark
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Behandeld in commissie : Ruimte en Beheer d.d. 17 oktober 2012, agendapunt 8

Voorgesteld wordt

- 1 Het bestemmingsplan Idskenhuzen - Recreatiepark ongewijzigd vast te stellen;
- 2 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 3 voor het plangebied deelgebied 7 van de Welstandsnota Skarsterlân van toepassing te verklaren en deze aanpassing onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân.

Samenvatting

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Idskenhuzen - Recreatiepark en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met ingang van 27 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzageligging zienswijzen bij uw raad indienen.

Het plan bevat een juridisch-planologische regeling voor de toevoeging van 11 recreatiewoningen en een receptiegebouw op het deel van het recreatiepark dat momenteel in gebruik is als kampeerterrein. Vanuit de jachthaven wordt een doorsteek gemaakt, zodat bij de recreatiewoningen aanleggelegenheid is. Het ontwerpbestemmingsplan treft u bij het voorstel aan. Naar aanleiding van de terinzageligging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee reacties ingediend door de Gasunie en Wetterskip Fryslân. De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% legaliteitsgrens ligt van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Wetterskip Fryslân geeft aan dat het wateradvies is opgenomen in het bestemmingsplan en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verder wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat deelgebied 7 van de gemeentelijke welstandsnota van toepassing wordt verklaard. Het hierover te nemen besluit zal onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

Programmabegroting 2011

Het voorstel heeft geen direct relatie met de programmabegroting en voegt hieraan niets toe.

Doelstelling

Allereerst het scheppen van randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het mogelijk wordt recreatiewoningen (met de daarbij behorende aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen) op te richten en daartoe wordt aan het plangebied voor een deel de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" toegekend. Binnen de bestemming is het binnen het aangegeven bouwvlak nog mogelijk een receptie-kantoor op te richten met ondergeschikte detailhandelsvoorzieningen. Aanleggelegenheid is tevens mogelijk gemaakt en aan deze gronden is de bestemming "Water" toegekend, dag-recreatief medegebruik is daarbij tevens toegestaan.

Keuze mogelijkheden

Er kan voor gekozen worden het bestemmingsplan niet vast te stellen i.c. de procedure te vervolgen. Dit betekent dat de beoogde recreatiewoningem niet gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Het beleid ten aanzien van de recreatie en het toerisme is vastgelegd in de Toeristisch-recreatieve visie uit 2008. In deze visie wordt benadrukt dat toerisme en recreatie een van de belangrijke economische pijlers van de gemeente is. Een van de uitgangspunten in de visie is dan ook het versterken van onder andere het aanbod aan recreatievoorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om in 2016 de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector met twee procent boven het Friese gemiddelde te laten uitkomen, daar zij in 2006 met 0,7 procent achterbleef. Om deze te realiseren, moet het aantal toeristen en recreanten en hun bestedingen toenemen. Hierdoor worden recreatiebedrijven gestimuleerd zich te ontwikkelen. Om te beoordelen of de toeristisch-recreatieve plannen een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities uit de visie, is een aantal toetsingscriteria opgesteld. Een plan moet aan minstens vier van de zeven basiscriteria voldoen.

Basiscriteria

- Vergroot de werkgelegenheid
- Verleng het seizoen
- Verbeter de kwaliteit van het aanbod
- Maak een luxer aanbod
- Vergroot het onderscheidend vermogen
- Versterk de kernwaarden
- Vergroot de aantrekkelijkheid

Bonuscriteria

- Duurzaam
- Genereert gemeentelijke inkomsten

De achterliggende gedachte van het verzoek is dat de bezettingsgraad van de camping terugloopt. Dat heeft niet alleen te maken met het feit dat het kampeerseizoen de afgelopen jaren relatief kort én ongunstig was, maar ook met de groeiende vraag naar luxe en een primitievere vorm van kamperen. Een kampeerterrein is vooral in trek als het om één van beide uitersten gaat. Het huidige kampeerterrein zit tussen deze uitersten in. In verband met de daarvoor benodigde investeringen, is het niet reëel te veronderstellen dat deze camping ooit tot het meest luxe segment zal gaan behoren. De initiatiefnemer ziet dan ook graag dat de ruimte voor de campingplaatsen gebruikt kan worden voor de realisatie van recreatiebungalows, dat is een meer stabiele vorm van inkomsten én speelt beter in op de huidige vraag. De 33 campingplaatsen worden dan vervangen door 11 recreatiebungalows. Vanuit de visie recreatie en toerisme staat niets het omzetten van campingplaatsen naar recreatiebungalows in de weg. Er zou gesteld kunnen worden dat door de komst van deze recreatiebungalows er weer meer van hetzelfde bij komt, maar in dit geval is dat amper van toepassing. Het aantal campingplaatsen in de gemeente is hoger, terwijl er (blijkbaar te) weinig gebruik van wordt gemaakt. Het omzetten van campingplaatsen naar recreatiebungalows past in de lijn van de visie. Onder andere door de volgende punten:

- de kwaliteit op het recreatieterrein wordt verbeterd en voorzien van een luxe(re) accommodatie;
- er kan ook buiten de zomer gebruik van worden gemaakt van het recreatieterrein;
- gelet op de huidige bezettingsgraad van de camping, wordt verwacht dat de werkgelegenheid uiteindelijk wordt vergroot, zij het minimaal.

Daarbij is de voorwaarde gesteld dat 60% van de bungalows voor de verhuur beschikbaar moeten zijn. Het plan voldoet daarom grotendeels aan de basis- en bonuscriteria van de visie en past hiermee binnen het gemeentelijke beleid.

Kanttelingen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

In de commissievergadering Ruimte en Beheer van 17 oktober 2012 is toegezegd dat de gesloten anterieure overeenkomst aan het raadsbesluit wordt toegevoegd. Naderhand blijkt dat het raadsbesluit niet hoeft te worden aangepast. Paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan geeft duidelijkheid over de economische uitvoerbaarheid van het plan. De bijbehorende overeenkomsten worden voor de raadsleden via de mail beschikbaar gesteld.

Effectmeting

Tijdens en na realisering van de recreatiewoningen en bij afgifte van de benodigde vergunning zal strikt worden getoetst aan het bestemmingsplan en andere relevante wet- en regelgeving en zal toezicht worden gehouden door de gemeente op overeenkomstig uitvoeren.

Risico's

Bij het voortzetten van de procedure wordt het risico ingeschat op nihil. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald (planschadeovereenkomst is gesloten).

Middelen

De financiering van het bestemmingsplan en derhalve de herberg gebeurt door en onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Geen gemeentelijke middelen.

Communicatie

Op 16 mei 2012 is de vooraankondiging omtrent de voorbereiding van het bestemmingsplan Idskenhuisen - Recreatiepark gepubliceerd. De publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Idskenhuisen - Recreatiepark heeft op 23 mei 2012 plaatsgevonden waarbij het plan tevens in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is verzonden naar die diensten van Rijk en provincie en onder meer het waterschapsbestuur die belast zijn met de behartiging van belang die in het plan in het geding zijn. De in dit kader ingediende inspraakreactie en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Idskenhuisen - Recreatiepark en het ontwerppraadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft op 25 juli 2012 plaatsgevonden en is tevens bekendgemaakt aan die diensten van Rijk en provincie en onder meer het waterschapsbestuur die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De bekendmaking van het besluit tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling.

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad bekend heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet heeft gedaan, kan gedurende de termijn van terinzagelegging tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Behandelaanbod

Conform het vaststellingsbesluit en voorstel.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân

Afdeling : Vvh
Behandelend ambtenaar : A. Flapper
Telefoonnummer : (0513) 481 395
E-mailadres : a.flapper@skarsterlan.nl