

**Bestemmingsplan Terherne-Kom
Waterpark De Zoutpoel**

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

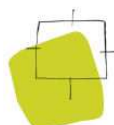
**Bestemmingsplan Terherne-Kom
Waterpark De Zoutpoel**

ONHERROEPELIJK

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

11 april 2012
Projectnummer 025.64.13.21.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Inhoud van het plan	7
3	Beleidskader	9
4	Randvoorwaarden	11
5	Juridische toelichting	17
5.1	Toelichting op de bestemming	18
6	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	19
6.1	Economische uitvoerbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2.1	Overleg en inspraak	19
6.2.2	Zienswijzen op het ontwerpplan	20

Bijlagen

Inleiding



Waterpark De Zoutpoel is onlangs aangekocht door de pachters van de stacaravans en chalets op het recreatieterrein. Door de Vereniging van Eigenaren is een verkavelingsplan voor het park opgesteld, waarbij is uitgegaan van een onderlinge afstand van de stacaravans van minimaal 6 meter. In het bestemmingsplan Terherne-Kom, dat is vastgesteld op 7 september 2010, is ook uitgegaan van een dergelijke maat, maar is hierbij de regel opgenomen dat stacaravans op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden geplaatst. Dit betekent in het geval van De Zoutpoel dat een niet-logische indeling van veel kavels ontstaat, met aan weerszijden van de stacaravan smalle stroken grond. Logischer is het om aan een zijde van de stacaravan een bredere strook grond als tuin in te richten. Daarbij kan wel worden voldaan aan de eis dat de stacaravans minimaal 6 meter uit elkaar moeten staan. Het verkavelingsplan en de inrichtingsschets zijn als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Om het verkavelingsplan mogelijk te maken, is het noodzakelijk het bestemmingsplan Terherne-Kom te herzien. De herziening heeft betrekking op de genoemde onderlinge afstand van stacaravans en op een aantal andere kleine aanpassingen van het bestemmingsplan Terherne-Kom om de beoogde inrichting van het terrein mogelijk te maken. Hierop wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting nader ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader en in hoofdstuk 4 staan de randvoorwaarden van het plan centraal. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Inhoud van het plan

2

Middels het voorliggende plan wordt het plan Terherne-Kom wat betreft recreatieterrein De Zoutpoel op de volgende punten aangepast:

1. Zoals in de inleiding aangegeven, wordt de regeling van de onderlinge afstand tussen de stacaravans gewijzigd: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt niet voorgeschreven, maar wel dat de onderlinge afstand tussen de stacaravans minimaal 6 meter bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
2. De omvang van de parkeerplaats is groter dan was aangeduid op de plankaart van het plan Terherne-Kom; op dit punt wordt de plankaart aangepast.
3. Met de gemeente Boarnsterhim is overeengekomen dat, als twee kavels worden samengevoegd, bebouwing tot 70 m² is toegestaan (in plaats van twee keer 45 m²). Dit wordt toegestaan in maximaal 10 gevallen. Daarvan zijn 3 bekend; deze worden bij recht toegestaan. De betreffende percelen zijn als zodanig aangeduid op de verkavelingsschets in bijlage 1. Omdat in deze 3 gevallen 2 bouw kavels zijn samengevoegd, neemt het aantal toegestane accommodaties op het hele terrein af van 110 naar 107. De overige 7 samenvoegingen van bouwpercelen worden bij afwijking mogelijk gemaakt. Als in alle 7 gevallen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid, neemt het aantal toegestane accommodaties navenant af. Er resteren dan uiteindelijk maximaal 100 accommodaties, 10 van maximaal 70 m² en 90 van maximaal 45 m².
4. Aan de noordrand van het terrein, waar het terrein aan openbaar gebied grenst, wordt een open erfafscheiding van 2 meter toegestaan. Elders gelden de regels voor vergunningvrij bouwen. Hier zullen door de Vereniging van Eigenaren privaatrechtelijk eisen worden gesteld aan de hoogte van erf- en perceelscheidingen.
5. In verband met de beoogde situering van steigers in de twee binnenhavens wordt het gebied met de aanduiding "steigers" iets uitgebreid.
6. De situering van het bouwvlak ondergaat enkele geringe verschuivingen in verband met het verkavelingsplan.
7. Het plan krijgt een duurzaam karakter door:
 - de bevordering van een zuinig energiegebruik, onder meer via de toepassing van zonneboilers;
 - de toepassing van milieuvriendelijke en duurzaam gefabriceerde materialen in de collectieve ruimten;
 - het waar mogelijk afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater, onder meer via een nieuw drainagesysteem;

- een zorgvuldige, groene landschappelijke inpassing van het terrein in zijn omgeving.

Voor het voorliggende plan zijn vooral belangrijk:

- het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân;
- het gemeentelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie in Terherne.

Streekplan Fryslân (2007)

Terherne ligt centraal in het ‘toeristisch-recreatieve netwerk’ van waterwegen in het Friese merengebied. De provincie streeft actief naar verbetering en uitbreiding van dit netwerk, onder meer door barrières op te heffen en te voorkomen dat door bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe infrastructuur nieuwe barrières ontstaan. Nieuwe voorzieningen voor dag-, verblijfs- en vaarrecreatie zullen vooral in de recreatiekernen moeten komen.

Wat betreft verblijfsrecreatie zet de provincie in op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Bestaande bedrijven kunnen worden uitgebreid. Kleinschalig kamperen bij (voormalige) agrarische bedrijven is onder voorwaarden mogelijk tot maximaal 25 kampeerplaatsen. Kleinschalige vormen van logies zijn toegestaan tot maximaal 15 verblijfseenheden.

Provinciale Verordening Romte

In de Verordening, die door Provinciale Staten is vastgesteld op 15 juni 2011, worden de uitgangspunten uit het Streekplan vertaald in regels, waaraan gemeenten zich moeten houden bij de ontwikkeling van (onder meer) bestemmingsplannen. Bij recreatiekernen als Terherne is de nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande terreinen toegestaan tot onder meer maximaal 200 standplaatsen per kampeerterrein en 50 recreatiewoningen per terrein. Daarnaast zijn onder voorwaarden onder meer kleinschalige kampeerterreinen en kleinschalige complexen recreatiewoningen toegestaan.

Recreatiewoningen mogen niet in permanente woningen worden omgezet, behoudens ontheffing onder voorwaarden van GS.

Nota Recreatiebeleid Terherne (2004)

De gemeente maakte zich zorgen over de ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie. Eén daarvan is dat het aanbod van verblijfsaccommodaties deels verouderd is en bestaat uit oudere stacaravans. Een ander knelpunt is dat ondernemers vernieuwing vooral zoeken in de bouw van vakantiebungalows en het verkleinen van het aantal of het laten vervallen van toeristische standplaatsen. Daardoor dreigt het aanbod te versralen. Ten slotte is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Om hieraan sturing te geven is de nota Recreatiebeleid Terherne opgesteld. In de Notitie worden voorstellen gedaan om de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor een gezonde ontwikkeling in de sector. Deze voorstellen zijn in het beleid van de gemeente uitgewerkt. Daarbij gaat het onder meer om het vastleggen van de recreatieve bestemming en het maken van een onderscheid tussen terreinen voor toeristisch kamperen en terreinen voor recreatiewoningen, chalets en stacaravans, met op het type accommodatie afgestemde dichtheden en maten.

Conclusie

In het geval van De Zoutpoel gaat het om een kwalitatieve verbetering van een verblijfsrecreatieterrein, waarbij geen uitbreiding van het aantal accommodaties plaatsvindt. Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleid.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

Bij de toetsing van de effecten van het plan moet de beoogde situatie worden afgezet tegen de situatie zoals die van toepassing is op basis van het vigerende bestemmingsplan Terherne-Kom.

Geluidhinder

Het vigerende plan staat op het recreatieterrein 110 recreati woonverblijven toe. Dit blijft ongewijzigd. Door de samenvoeging van enkele kavels zal het aantal stacaravans minder zijn dan 110. De stacaravans worden geplaatst binnen de contouren van het eerder vastgestelde bouwvlak. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Overigens zijn stacaravans formeel ook niet geluidgevoelig op basis van de Wet geluidhinder.

Hinder van en voor bedrijven

In de omgeving van het recreatieterrein zijn geen bedrijven gesitueerd die van invloed zijn op de kwaliteit van recreëren op Waterpark De Zoutpoel. Camping Van der Meer aan de westzijde van de Jongebuorsterfeart is eveneens een recreatiebedrijf met een jachthaven. Door het voorliggende bestemmingsplan veranderen de verhoudingen in het gebied niet.

Voor een recreatiebedrijf als Waterpark De Zoutpoel geldt volgens de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering een wenselijke afstand tot woningen van 50 meter. Aan deze eis kan in de huidige situatie niet (volledig) worden voldaan. Er is ook wat dit betreft echter sprake van een bestaande situatie, die door het voorliggende plan niet verandert.

Verkeer en parkeren

De planherziening zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen of een vraag naar extra parkeermogelijkheden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het parkeerterrein wordt groter dan in het vigerende plan, maar hierbij gaat het om een correctie van een onjuiste weergave in dit plan. De ontsluiting van het terrein vindt conform de bestaande situatie plaats vanaf de weg Jongebuorren.

Luchtkwaliteit

Het aantal recreati woonverblijven neemt niet toe - eerder iets af. Er zijn dus geen negatieve effecten voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project draagt, voor zover het al gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit, 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Daarmee voldoet het aan de vereisten die zijn aangegeven in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Uit de Risicokaart blijkt dat zich in de nabijheid van het recreatieterrein geen bronnen bevinden die van invloed zijn op de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicofactor betreft het Prinses Margrietkanaal, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen (AVIV, 20-03-2003) kan worden geconstateerd dat ter hoogte van Terherne geen sprake is van risico's in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen op het Prinses Margrietkanaal.

Bodem

In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die bodemonderzoek noodzakelijk maken.

Waterhuishouding

ALGEMEEN

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water en het Nationaal Waterplan, is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op een veilige leefbare delta. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

In de voorliggende situatie neemt de oppervlakteverharding niet of nauwelijks toe. De afvoer van regenwater zal rechtstreeks op de boezem plaatsvinden. Voor de vuilwaterafvoer wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen.

WATERADVIES

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Wetterskip Fryslân. In het kader van de digitale watertoets is het plan aangeboden aan het Wetterskip. Op 8 maart 2011 is het advies van het Wetterskip ontvangen. Het advies van het Wetterskip is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

COMPENSATIE
VERHARDING

Het Wetterskip geeft aan dat vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak geen compensatie behoeft te worden gerealiseerd. Waar de mogelijkheid zich voordoet, ziet het Wetterskip graag dat het verhard oppervlak zoveel mogelijk wordt afgekoppeld dan wel wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding.

BOEZEMKADE

Het Wetterskip geeft aan dat langs de Jongebuorster Feart en de havens een boezemkade ligt. De kerende werking van deze boezemkade moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de kade hanteert het Wet-

terskip een obstakelvrije zone van 5 meter. Deze zone is nodig voor onderhoud en beheer van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de zone is een vergunning nodig van het Wetterskip.

Uitgangspunt van het Wetterskip is regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan het hemelwater, afkomstig van het verhard oppervlak, onder voorwaarden (zie hierna), geloosd worden op het oppervlaktewater.

AFVALWATER- EN
REGENWATERSYSTEEM

Om een goede kwaliteit van water te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

WATERKWALITEIT

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verhardingen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging. De locatie ligt in een peilgebied met een vast peil van -2,10 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen -0,40 m NAP en de +0,25 m NAP. Naar verwachting wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

DROOGLEGGING

Het Wetterskip gaat ervan uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies en geeft aan dat de watertoetsprocedure hiermee is afgerond.

EINDADVIES

Bij de uitvoering van voorliggend plan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de door het Wetterskip gegeven adviezen.

CONCLUSIE



Figuur 1. Situering plangebied ten opzichte van Natura2000-gebied 'Sneekermeergebied'

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet op basis van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet een toets plaatsvinden van de effecten voor eventuele natuurwaarden. Eventuele negatieve effecten moeten zo veel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura2000-gebied 'Sneekermeergebied' (figuur 1). De zuidrand van het plangebied grenst aan dit gebied. Het plangebied ondergaat ten opzichte van de huidige bestemde situatie geen wezenlijke aanpassingen: het aantal accommodaties blijft gelijk, het bouwvlak blijft nagenoeg ongewijzigd en de toegestane goot- en bouwhoogtes blijven gelijk. Door de centrale aansturing van de Vereniging van Eigenaren zal het recreatieterrein landschappelijk beter in zijn omgeving worden ingepast. Het voorliggende plan heeft per saldo geen negatieve effecten voor het Natura2000-gebied 'Sneekermeergebied'. Evenmin worden bepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet moet in een bestemmingsplan de aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Fryslân (FAMKE) is in het plangebied archeologisch onderzoek wenselijk bij ingrepen van meer dan 2500 m² in verband met mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd en bij ingrepen van meer dan 5000 m² in verband met mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen. Het voorliggende plan voorziet niet in bodemingrepen van deze omvang.

Bereikbaarheid en veiligheid

De breedte van de toegangsweg van het terrein vanaf de Jongebuorren wordt minimaal 3,5 meter, waarbij een maximale asbelasting van 14,6 ton mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor is het terrein goed bereikbaar met brandweervoertuigen. Het terrein kan in noodgevallen ook in zuidelijke richting worden verlaten en worden benaderd, zij het niet met zware voertuigen. Over water is het terrein uitstekend bereikbaar.

Bij de uitvoering van het plan zal zorg worden gedragen voor de nodige bluswatervoorzieningen.

Door de brandweer wordt in verband met het voorkomen van het overslaan van brand gevraagd om een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van bouwwerken van 3 meter. De accommodaties op het terrein worden in de eindsituatie op een onderlinge afstand van minimaal 6 meter geplaatst. Daarmee wordt in feite dezelfde onderlinge afstand bereikt als wanneer de accommodaties op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Ook de overige beoogde gebouwen komen op minimaal deze afstand van elkaar en de nieuwe accommodaties (zie de schets in bijlage 1).

Overige omgevingsfactoren

Door de werkzaamheden op het terrein zijn geen hinderveroorzakende trillingen te verwachten. De gebouwen en verblijfsaccommodaties worden niet onderheid. Voor de verlichting van het terrein wordt een verlichtingsplan opgesteld, dat uitgaat van een zuinig energiegebruik en minimale hinder voor de omgeving. In het gebied en de omgeving ervan komen geen leidingen en hoogspanningsleidingen voor die de herontwikkeling van het terrein in de weg staan.

Conclusie

Het plan voorziet niet in drastische wijziging van de inrichting van het terrein; de bouwmogelijkheden nemen niet of nauwelijks toe. Er zijn daarom naar verwachting geen beperkingen voor de uitvoering van het plan.

Juridische toelichting

5

- **Algemeen**

Het voorliggende plan is opgesteld conform de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 Wro. Het plan doorloopt de volgende procedure:

- **Inspraak en overlegprocedure**

Het plan wordt gedurende 2 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder kan reageren op de inhoud ervan. Daarnaast wordt het plan aangeboden voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

- **Vaststellingsprocedure**

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-Inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging vanaf 6 weken na vaststelling plaats. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-Inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

- **Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vevat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;

3. regels die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels- en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5.1

Toelichting op de bestemming

Het voorliggende bestemmingsplan omvat slechts één bestemming: 'Recreatie-Recreatiewoonverblijven'. Kaartbeeld en regels sluiten aan op die van het bestemmingsplan Terherne-Kom. Nieuwe elementen zijn:

- de mogelijkheid om twee bouwpercelen samen te voegen: in 3 gevallen zijn hiervoor concrete plannen en deze zijn daarom bij recht toegestaan (zie bijlage 1). In maximaal nog eens 7 gevallen wordt dit toegestaan bij afwijking van het plan. Bij samenvoeging van percelen mag een gebouw van maximaal 70 m² worden gebouwd (artikel 3, lid 3.2, sub a onder 4);
- de onderlinge afstand van recreatieverblijven: deze is minimaal 6 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- de maximale bouwhoogte van erfscheidingen: aan de noordkant, waar het terrein grenst aan openbaar gebied, is een open erfscheiding toegestaan van maximaal 2 meter; elders gelden de bepalingen voor vergunningvrij bouwen. Overigens zal de Vereniging van Eigenaren hierover privaatrechtelijk een nadere regeling vaststellen.

In de beoogde situatie, zoals vastgelegd in het verkavelingsschets, is de afstand tussen de stacaravans overal 6 meter. Aan deze eis wordt in de huidige situatie niet overal voldaan. Bij het proces van aanpassing van de verkaveling zullen tijdelijk ook situaties ontstaan waarbij de onderlinge afstand minder dan 6 meter is. Deze situaties zijn eveneens toegestaan, met dien verstande dat het nadrukkelijk de bedoeling dat de beoogde verkaveling aan het eind van de bestemmingsplanperiode zal zijn gerealiseerd. Dan wordt overal voldaan aan de genoemde afstandseis tussen stacaravans, zoals die is opgenomen in de bouwregels (artikel 3, lid 3.2, sub a onder 7).

Economische en maatschappelijke haalbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de Vereniging van Eigenaren van het recreatieterrein De Zoutpoel. De kosten die samenhangen met de opstelling van het bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Ook de kosten van de (her)inrichting van het terrein zullen worden gedragen door de eigenaren van het terrein. Hieraan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Door de herziening van het voor de gronden geldende bestemmingsplan kan door eigenaren van de percelen in de (directe) omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De kans hierop is nihil, omdat het terrein geen uitbreiding ondergaat. Eerder zal sprake zijn van opwaardering, omdat de gebruikers tevens de eigenaren van het terrein zijn geworden. Niettemin is door de gemeente een planschadeovereenkomst opgesteld, waarin wordt bepaald dat eventuele planschadeclaims voor rekening zijn van de Vereniging van Eigenaren. Deze planschadeovereenkomst is inmiddels door de betrokken partijen ondertekend.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg en inspraak

Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan aangeboden aan diverse instanties. Daarnaast heeft het plan van 6 tot 20 juli 2011 voor inspraak ter inzage gelegen.

In het navolgende wordt ingegaan op de reacties.

Overleg

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Fryslân;
- de VROM-Inspectie namens de betrokken rijksdiensten;
- Wetterskip Fryslân;
- Brandweer Fryslân.

De reacties zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De genoemde instanties geven aan geen opmerkingen bij het plan te hebben.

Inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.2.2

Zienswijzen op het ontwerpplan

Van 5 oktober tot en met 15 november 2011 heeft het voorliggende plan als ontwerp ter visie gelegen. Alleen het Wetterskip Fryslân heeft gereageerd. Deze instantie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben. De betreffende reactie is opgenomen in bijlage 4.

Colofon

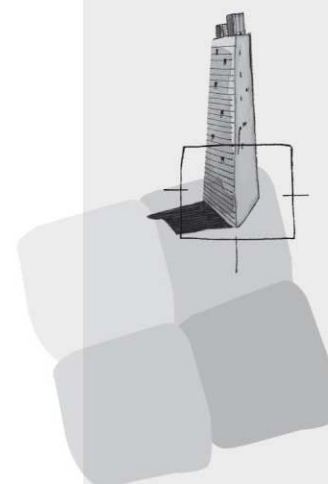
Opdrachtgever
Belangenvereniging Waterpark
De Zoutpoel

Contactpersoon
De heer D. Visser

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
025.64.13.21.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort