

Beantwoording vooroverlegreacties De Kuilart

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de VROM-inspectie, de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Per overleginstantie is een samenvatting gegeven en is een gemeentelijke reactie gegeven.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie geeft aan dat gemeenten in bestemmingsplannen moeten borgen dat recreatieterreinen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Dit om te voorkomen dat recreatiewoningen of stacaravans mogelijk permanent bewoond worden. De inspectie geeft daarbij aan dat het bestemmingsplan permanente bewoning al heeft uitgesloten. Verzocht wordt alsnog een regeling ten aanzien van het bedrijfsmatig exploiteren van het terrein op te nemen.

Reactie gemeente: in het bestemmingsplan zal een regeling opgenomen worden, die het bedrijfsmatig exploiteren van het terrein regelt.

Provincie Fryslân

Uitbreiding recreatie (cat.2)

De provincie geeft in de overlegreactie aan dat er geen sprake is van areaaluitbreiding. Het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen stijgt wel van 86 naar 150. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om het maximaal aantal recreatiewoningen te vergroten naar in totaal 300. Het plan behoeft op dit punt een verantwoording, aangezien er sprake is van de omzetting van standplaatsen naar recreatiewoningen. De provincie verwijst onder meer naar de ontwerp Verordening Romte. Een criterium in de wijzigingsbevoegdheid voor een nadere motivering voor het omzetten van standplaatsen naar recreatiewoningen wordt noodzakelijk geacht.

Reactie gemeente: Op dit moment is nog niet bekend of, en zo ja, in welke vorm de eventuele volgende fase van de herontwikkeling van de Kuilart vormgegeven wordt. Er is daarom besloten de wijzigingsbevoegdheid voor de 150 extra recreatiewoningen uit het plan te halen. De voorgenomen ontwikkelingen die in het voorontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen waren, dus de toename van 86 naar 150 recreatiewoningen, zijn wel opgenomen. Mochten eventuele plannen in de toekomst aan de orde zijn, dan worden deze met een aparte procedure mogelijk gemaakt.

EHS en NB-wet (cat. 1)

Het plangebied grenst aan zowel EHS als NB-wet gebied. De provincie merkt op dat het ecologisch onderzoek geactualiseerd wordt en geeft daarbij aan dat dit zo spoedig mogelijk uitgevoerd moet worden om na te gaan of de voorgestelde plannen wel uitvoerbaar zijn. De provincie vestigt daarbij de aandacht op twee specifieke aandachtspunten:

- Omdat de recreatiewoningen over het hele terrein gerealiseerd kunnen worden, is de kans aanwezig dat het terrein alsnog gezoneerd dient te worden.
- Daarnaast wijst de provincie op de uitbreidingsplannen voor de jachthaven. Er wordt geadviseerd om het aantal ligplaatsen te maximeren. De voorttoets kan dan uitgaan van het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen en ligplaatsen.

Reactie gemeente: De ecologische voorttoets is inmiddels geactualiseerd en is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het onderzoek is als bijlage opgenomen. Er blijkt uit het onderzoek dat er geen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn en dat de waarden van de EHS niet aangetast worden.

*In het onderzoek is uitgegaan van maximaal 150 recreatiewoningen. Besloten is **de geldende** regeling voor De Kuilart over te nemen. Dit houdt in dat op een gedeelte van het terrein alleen standplaatsen mogelijk zijn. Daar waar recreatiewoningen mogelijk zijn, is*

dit op de verbeelding aangegeven. Daarbij zijn de verschillende aantallen recreatiewoningen op de verbeelding weergegeven.

Omdat de uitbreiding van de jachthaven nog niet zeker is, is besloten het huidige aantal ligplaatsen als maximum op te nemen. Mocht uitbreiding aan de orde zijn, dan wordt dit via een aparte procedure en de daarbij behorende onderzoeken mogelijk gemaakt.

Landschappelijke inpassing

De provincie wijst op de landschappelijke inpassing van het nieuwe terrein. Deze zijn reeds als “Bos” en “Natuur” bestemd, maar er is geen garanties opgenomen voor de daadwerkelijke aanleg van de bosstrook en bufferzone. De provincie verzoekt hier nader op in te gaan of afspraken in een overeenkomst vast te leggen.

Reactie gemeente: de landschappelijke inpassing van de natuurlijke bufferzone is inmiddels al aangelegd. Voor de nieuwe recreatiewoningen is nog geen landschappelijke inpassing gerealiseerd. Er is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en natuurwaarden te garanderen. Dit is inmiddels de gangbare werkwijze in de provincie Fryslân en hierbij is nu aangesloten.

Archeologie

In het plan zijn gronden bestemd met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. De waarde die hieraan gekoppeld is, is de verwachtingswaarde. Er is voor dit gebied namelijk geen onderzoek verricht. Gronden met een verwachtingswaarde krijgen in principe geen dubbelbestemming. Doordat er één bestemming opgenomen is waarbinnen recreatiewoningen mogelijk zijn, is uitwisselbaarheid mogelijk. De mogelijk bodemingrepen komen dan uit boven de 500 m². Daarom wordt geadviseerd op een zo kort mogelijke termijn een archeologisch onderzoek uit te voeren en de uitkomsten hiervan in het ontwerpplan te verwerken.

Reactie gemeente: Inmiddels is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal verwerkt worden in het bestemmingsplan. Gebleken is dat voor een aantal gebieden er een archeologische verwachtingswaarde is. Dit zijn gronden op meer dan 1 meter diep. De funderingen van de recreatiewoningen zullen deze diepte niet bereiken. Aangezien de vaarten die deel uit maken van de beoogde inrichting reeds aangelegd zijn, is de verwachting dat mogelijke archeologische resten niet verstoord worden. Wel wordt er een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, die is afgestemd op de uitkomsten van de twee archeologische onderzoeken. Hier wordt een dubbelbestemming en een vergunningenstelsel aan gekoppeld.

Overige opmerkingen

Daarnaast maakt de provincie nog een aantal taalkundige en planttechnische opmerkingen.

Reactie gemeente: de opmerkingen van de provincie zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân laat weten geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben.

Reactie gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

INGEKOMEN 17 JAN. 2011



i11.000991

VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA Workum

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging

Cascadeplein 10, Groningen
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon

drs. V.K. van der Bijl

T 050-5992700

F 050-5992699

postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 14 JAN. 2011
Betreft bestemmingsplan "Koudum - De Kuilart 2010"

Kenmerk

20110001810-VBI

Kopie aan

Het college van
Gedeputeerde Staten
van de provincie Fryslan
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

Geacht college,

Op 7 december 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Koudum - De Kuilart 2010".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 21: Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Gemeenten moeten in de regels van hun bestemmingsplannen de eis van bedrijfsmatige exploitatie opnemen, naast de bestemming recreatie, om zo de bedrijfsmatige exploitatie te verzekeren. Er is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van een complex als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt. De voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie moet verkomen dat situaties van met het bestemmingsplan strijdig gebruik ontstaan. Het recreatief gebruik van deze recreatiewoningen kan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie worden verzekerd. Permanente bewoning heeft u reeds uitgesloten. Ik verzoek u alsnog de voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen in de planregels.

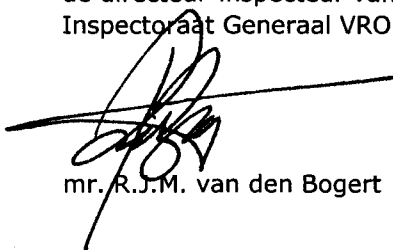
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Kenmerk
20110001810-VBI

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM ,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by 'J.M.' and 'van den Bogert' written below it.

mr. R.J.M. van den Bogert

Afschrift

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Súdwest
Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Leeuwarden, 25 januari 2011
Verzonden, **27 JAN. 2011**

Ons kenmerk : 00935885
Afdeling : Directie
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Koudum - De Kuilart 2010

Geacht college,

Op 7 december 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 4 juli 2008 inzake "Inwerkingtreding nieuwe Wro".

Uitbreiding recreatie (cat.2)

De 4,5 ha die nodig is voor de ontwikkeling van De Kuilart zit al in het vigerende bestemmingsplan. Er is hier dus geen sprake van een areaaluitbreiding. Het aantal recreatiewoningen ten opzichte van het vigerende plan (86) wordt wel verhoogd. Namelijk bij recht naar 150 en middels een wijzigingsbevoegdheid naar 300 recreatiewoningen.

Het bestemmingsplan biedt geen inzicht in de vraag of er na de realisatie van 300 recreatiewoningen binnen de gemeente voldoende aanbod blijft voor wat betreft het recreatieve segment standplaatsen. Een verantwoording op dit punt is vereist vanuit het Streekplan 2007 en is straks ook een vereiste vanuit de Verordening Romte, zodra deze is vastgesteld. In de Ontwerp verordening Romte wordt genoemd dat bij een omzetting van standplaatsen in recreatiewoningen op het terrein minimaal 60 procent van het aantal bestaande standplaatsen beschikbaar dient te blijven. Bij een uitbreiding van 86 naar 150 betreft het een omzetting waarbij de norm van 60 procent wel zal worden gehaald. Bij de volgende fase, een uitbreiding naar 300 recreatiewoningen zal deze norm niet worden gehaald. Het is dan ook noodzakelijk om bij de wijzigingsbevoegdheid naar 300 recreatiewoningen een criterium toe te voegen dat, indien het percentage wordt overschreden, een nadere motivering vereist.

EHS en Nb-wet (cat.1)

Het plangebied grenst in het noordoosten aan zowel de EHS als aan een Nb-wet gebied. In 2003 is in het kader van de Nb-wet een ecologische voortoets uitgevoerd. U geeft aan dat het ecologisch onderzoek, mede in relatie tot de recente ontwikkelingen, momenteel wordt geactualiseerd. Wij achten het noodzakelijk deze voortoets zo snel mogelijk af te ronden en na te gaan of de uitbreidingsplannen in het kader van de Nb-wet én in het kader van de EHS wel uitvoerbaar zijn. Wij benoemen op voorhand twee specifieke aandachtspunten.

- Omdat de recreatiewoningen over het gehele terrein gebouwd kunnen worden en dus ook aan de oostzijde grenzend aan het EHS/Nb-wet gebied, is de kans aanwezig dat het terrein alsnog dient te worden gezoneerd.
- Ook zijn er plannen voor een uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de jachthaven. Wij adviseren u het aantal ligplaatsen te maximeren en dit aantal in de regels op te nemen. Bij de ecologische voortoets kan dan worden uitgegaan van het maximale aantal toegestane recreatiewoningen en ligplaatsen.

Landschappelijke inpassing (cat.2)

Aan de noordwestzijde is een zone met de bestemming Bos opgenomen. Aan de noordoostzijde is een bufferzone opgenomen met de bestemming Natuur. Deze zone vormt de overgang naar het aangrenzende EHS/Nb-wet gebied. De gronden van de bufferzone zijn bedoeld voor het in standhouden van de landschappelijke en natuurlijke waarden. De 4,5 ha voor de ontwikkeling van De Kuilart zijn opgenomen in het vigerende plan. De gronden zijn echter landschappelijk nog niet ingepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen Bos en Natuur dan wel opgenomen, maar het plan biedt geen garanties voor de daadwerkelijke aanleg van de bosstrook en bufferzone. Wij verzoeken u in de paragraaf "uitvoerbaarheid" hier op in te gaan of afspraken hierover in een overeenkomst vast te leggen.

Archeologie (cat.2)

In het plan zijn gronden bestemd als Waarde – Archeologie. De waarde die hier aan hangt is echter een verwachtingswaarde. Er is voor dit gebied namelijk geen onderzoek verricht. Gronden met een verwachtingswaarde krijgen in beginsel geen dubbelbestemming. Doordat er voor de verblijfsrecreatie één bestemming geldt, waardoor recreatiewoningen en standplaatsen kunnen worden uitgewisseld, kunnen de recreatiewoningen over het gehele terrein worden gebouwd. De bouw van de recreatiewoningen is in samenhang een ingreep die boven de 500m² uit zal komen. Archeologisch onderzoek is dus noodzakelijk. Omdat er 150 recreatiewoningen bij recht mogelijk worden gemaakt, dient het onderzoek zo spoedig mogelijk te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek dienen bij het ontwerpplan te worden bijgevoegd en kunnen zonedig aanleiding geven tot een nadere zonering van bebouwde en onbebouwde recreatie.

Het plan geeft overigens aanleiding tot de volgende opmerkingen.

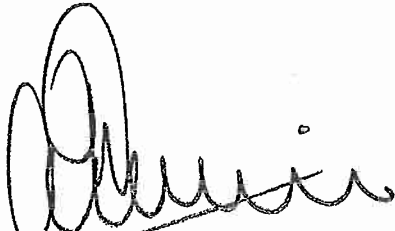
Plantetechnisch/juridisch (cat.4)

- Nummering van de legenda klopt niet.
- Nummering artikel 14 klopt niet.
- In artikel 11 (leiding – water) 2.1 tweede regel had de zin als volgt moeten luiden: "...mogen geen bouwwerken.....".

Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan noodzakelijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van der Berg, secretaris



Geachte heer/mevrouw Den Herder,

Naar aanleiding van uw bekendmaking van 7 december 2010 ontvangt u hierbij onze reactie op het ontwerpbestemmingsplan "Koudum - De Kuilart".

Wij hebben geen op- en aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan "Koudum - De Kuilart". Graag wil Wetterskip Fryslân op de hoogte worden gehouden van eventuele wijzigingen in het plan.

Met vriendelijke groet,
Jelly van der Kloet

Medewerker planvorming
email : jvanderkloet@wetterskipfryslan.nl

Wetterskip Fryslân
Afdeling Beleid en Plannen
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl