



Ons nummer: R12.000434



## Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan De Kuilart
Raadsvergadering van	24 januari 2013
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	8 januari 2013
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Afdeling	Backoffice
Behandelend ambtenaar	S.G. Faber

### Voorstel:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Kuilart" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "De Kuilart", dat langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2012zuidBPkuilart-vast, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij de dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN);
4. geen exploitatieplan ex artikel 6:12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van het ministerie VROM.

### Inleiding:

Het recreatiecomplex 'De Kuilart' vormt, samen met de Galamadammen, een belangrijk verblijfsrecreatie concentratiepunt in Zuidwest Fryslân. Op het complex zijn in verleden enkele keren met toepassing van een artikel 19-procedure WRO, nieuwe ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen mogelijk gemaakt. Het vigerende bestemmingsplan dateert van 1983 en biedt weinig flexibiliteit. De exploitant van 'De Kuilart' heeft een visie laten opstellen waarin de wensen en ideeën voor de verdere ontwikkeling en verbetering van het recreatiecentrum uiteen zijn gezet. Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan met de visie als uitgangspunt.

### Doel:

Het bestemmingsplan "de Kuilart" vaststellen zodat voor het plangebied een actuele en op ontwikkeling gerichte juridische planologische regeling van toepassing is

### Argumenten:

Recreatiecentrum "de Kuilart" heeft zich gedurende tientallen jaren ontwikkeld tot een veelzijdig recreatiecomplex. Op het terrein zijn verschillende recreatieve- en verblijfsrecreatieve terreinen/accommodaties aanwezig, zoals kampeerterreinen met vaste en toeristische plaatsen, stacaravans, bungalows en (groeps)appartementen, groepsgebouw en een recreatiezaal. Het kampeerterrein biedt ruimte aan ca. 210 jaar-/seizoenstaanplaatsen en ca. 240 toeristische standplaatsen.

Door recreatiecentrum De Kuilart zijn in het verleden tal van kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd. De bedoeling is om in de toekomst te werken aan verdere verbetering van

het kwaliteitsniveau van het bedrijf. De verbeteringen hebben met name een kwalitatief karakter en hebben met name betrekking op het doorvoeren van een sterke kwaliteitsverbetering en daaraan gekoppeld een verdere seizoensverbreding. Zo zijn de plannen er op gericht om het aantal permanente vormen van verblijfsaccommodaties (meer recreatiewoningen en stacaravans) uit te breiden, maar ook zijn er plannen om het aantal toeristische kampeerstandplaatsen uit te breiden en te verplaatsen.

Andere plannen hebben onder meer betrekking op het verbeteren van de entree, het uitbreiden van de voorzieningen, het opwaarderen van het badstrand en het verruimen van de kampeerperiode.

#### *"visie toerisme en recreatie"*

In de kaderstellende notitie visie Toerisme en Recreatie van Súdwest-Fryslân hebben we als gemeente ook gesteld, dat er een groeiende behoefte is van bezoekers aan luxe. Of het nu kampeerders zijn of mensen die vakantiehuizen huren. Om diverse redenen loopt de sector achter op deze duidelijk doorzettende trend. Onderhavig bestemmingsplan speelt in op deze veranderende vraag.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op het recreatiecomplex tot maximaal 150. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Nijefurd heeft vlak voor de herindeling (december 2010) ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan. In het voorontwerp-bestemmingsplan was tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van nog eens 150 recreatiewoningen. Voordat de extra 150 recreatiewoningen door middel van de wijzigingsbevoegdheid gebouwd kunnen worden moet eerst een plan-MER worden opgesteld. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid niet meer in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Om de voortgang van het bestemmingsplan en de bouw van de recreatiewoningen niet verder te vertragen is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

#### *bestemmingsplanprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2012 ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door Ballast Nedam namens De Kuilart. Feitelijk is het ontwerpbestemmingsplan in overleg – en in opdracht van De Kuilart en Ballast Nedam opgesteld en in procedure gebracht. Bij het nader uitwerken van de plannen is echter gebleken dat enkele regels in het ontwerpbestemmingsplan conflicterend dan wel belemmerend zijn voor de kwalitatieve inrichting en realisatie van de plannen.

#### *zienswijze*

In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat de recreatiewoningen een onderlinge afstand van minimaal 10 meter moeten hebben. Daarnaast willen de initiatiefnemers voor een aantal recreatiewoningen de maximale oppervlakte vergroten om te kunnen inspelen op de vraag uit de markt. Tegenwoordig wil men met het hele gezin recreëren in een familiebungalow. Een dergelijke familiebungalow vraagt een groter oppervlak. Indien de maximale oppervlakte voor sommige recreatiewoningen niet wordt vergroot, dan wordt gevraagd de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten tot 30m<sup>2</sup>.

In de bijgaande reactienota is de zienswijze nader uitgewerkt en voorzien van een reactie. Als bijlage is tevens de nieuwe visie van Ballast Nedam & de Kuilart "faseringstekeningen t.b.v. zienswijze" toegevoegd. Dit is een update van de visie die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Gevolg van de zienswijze is dat het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

#### *Verzoek eerdere bekendmaking*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voordat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. Bij brief van 21 februari 2012 heeft het ministerie aangegeven geen verzoeken om eerdere publicatie meer in behandeling te nemen. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

#### **Alternatieven:**

Het bestemmingsplan zou ook ongewijzigd vastgesteld kunnen worden, met als gevolg dat niet de gewenste kwaliteit gerealiseerd kan worden.

#### **Risico's:**

Tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan kan door een ieder beroep worden ingesteld met als gevolg dat het bestemmingsplan later onherroepelijk kan worden.

#### **Wettelijke basis:**

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

#### **Financiële aspecten/gevolgen:**

Het betreft een herziening van twee vigerende bestemmingplannen waarin de nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. De kosten van onderzoeken ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Voor het overige is de legesverordening van toepassing. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt voorkomen dat er na 1 juli 2013 geen leges meer in rekening mogen worden gebracht voor een omgevingsvergunning in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

#### **Duurzaamheid:**

Bij de bouw van de recreatiewoningen wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Ingevolge het Bouwbesluit en/of de bouwverordening zullen bij de bouw geen uitlogende materialen mogen worden gebruikt.

De herinrichting van De Kuilart is geënt op het landschap, de volgende landschappelijke kwaliteiten van het landschap en de directe omgeving zijn leidend in het plan:

- bestaande besloten karakter met behoud van opgaand groen;
- openheid en strakke verkaveling van Polder de Samenvoeging;
- Natte open karakter van natuurzone 'Boezem' met achterliggend vogelbroedgebied;
- Weidsheid en nautische karakter van open water Kuilart en De Fluessen.

Deze fase voorziet in een heldere interne opbouw van de terreininrichting;

- Groene hoofdstructuur met bomenlaan: hierdoor wordt het bestaande centrum van de Kuilart een sterke groene drager;
- Toepassen van landschappelijke elementen en inheemse beplantingskeuze.

#### **Vervolgproces:**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan worden opgestuurd naar Gedeputeerde Staten. Na een wettelijke reactietermijn van 6 weken, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend of degene die kan aantonen dat hij/zij niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze in te dienen kan tijdens deze termijn beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij iemand die beroep heeft aangetekend een verzoek om voorlopige voorziening heeft aangevraagd en dit verzoek

is toegewezen. Tegen de wijziging kan een ieder beroep aantekenen zodra het vastgestelde bestemmingsplan is gepubliceerd.

**Communicatie:**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door middel van een publicatie in de Staatscourant, de plaatselijke – en regionale dagbladen bekendgemaakt. Tevens wordt het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend gemaakt.

**Bijlage(n)**

Meegezonden:

- bestemmingsplan De Kuilart
- reactienota zienswijze
- staat van wijzigingen
- Faseringstekeningen t.b.v. zienswijze

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. Apotheker , burgemeester.

drs. J. Krul , gemeentesecretaris.

## Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan De Kuilart
-----------	----------------------------

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2012;

gelet op Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

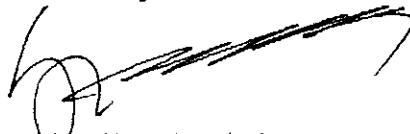
overwegende dat:

- het bestemmingsplan "De Kuilart" met ingang van 5 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen genoemd bestemmingsplan een zienswijze naar voren is gebracht;
- deze zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;
- voor de zienswijze en de weerlegging hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde "Staat van wijzigingen" en de "reactienota zienswijzen bestemmingsplan "De Kuilart";

b e s l u i t:

1. de reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "De Kuilart" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "De Kuilart", dat langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2012zuidBPkuilart-vast, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij de dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige BasisKaart Nederland (GBKN);
4. geen exploitatieplan ex artikel 6:12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van het Ministerie VROM.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
van 24 januari 2013



d/s. H.H. Apotheker , voorzitter.



G.W. Stegenga , wnd. griffier.