



Ons nummer: R13.000308



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen
Raadsvergadering van	14 november 2013
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	29 oktober 2013
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	L. van der Bijl

Voorstel:

1. de 'reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2013oostBP-pottenrw-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige Basiskaart Nederland;
5. de inspectie Leefomgeving en Transport en de provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' vast te stellen;
7. het beeldkwaliteitsplan '20 recreatiewoningen De Potten Sneek' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Inleiding:

Voor het Pottengebied aan het Sneekermear zijn in 2009 bij de voormalige gemeente Sneek plannen ingediend voor de aanleg van een pitch & putt golfbaan en de uitbreiding van het recreatiepark met 20 recreatiewoningen. Voor deze twee op zichzelf staande ontwikkelingen was één bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Begin dit jaar heeft de initiatiefnemer van de pitch & putt golfbaan echter besloten zich terug te trekken uit de planvorming. Als gevolg hiervan is de bestemmingsplanprocedure stopgezet omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet meer kon worden aangetoond. Vervolgens is een separaat bestemmingsplan opgesteld voor de recreatiewoningen en in procedure gebracht. Ten behoeve van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is daarnaast een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 14 juni t/m 25 juli 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Volgende stap in de procedure is dat uw raad een standpunt inneemt ten aanzien van de ingediende zienswijzen en een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Doel:

Een passend juridisch-planologisch kader te scheppen ten behoeve van de realisatie van 20 recreatiewoningen waarbij tevens de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing worden geborgd.

Argumenten:Planologische afweging

De ontwikkeling past in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. Voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten (waaronder ecologie, archeologie) zijn de ontwikkelingen getoetst op haalbaarheid. De conclusie is dat het plan haalbaar is, mits schade aan de natuur wordt voorkomen. Met de beoogde inrichting van het terrein en het nemen van maatregelen zijn negatieve effecten te voorkomen. Het nemen van de maatregelen wordt door het stellen van voorwaardelijke bepalingen in de Regels van het bestemmingsplan afgedwongen. Door opname in het bestemmingsplan krijgen deze voorwaarden een harde juridische status met als gevolg dat handhavend kan worden opgetreden als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Bijkomende effecten

De ontwikkeling draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het Pottengebied. De recreatiewoningen zijn qua omvang kleiner en vallen in het goedkopere segment dan de woningen die een aantal jaren geleden zijn gerealiseerd op het recreatieterrein. Hiermee kan een bredere doelgroep worden bereikt. Als gevolg van de directe aansluiting van de woningen op het Sneekerveer (via de Grutte Potten) wordt het toeristisch recreatieve verblijfsklimaat versterkt.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiertoe had het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Sneek in 2010 reeds een handreiking vastgesteld. De landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke bepaling geborgd in het bestemmingsplan. De beeldkwaliteit van de bebouwing kan alleen worden geborgd door het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân, zodat dit plan als toetsingskader kan gaan fungeren voor de welstandcommissie. Deze koppeling is in het besluit opgenomen.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn verwoord in bijgaande reactienota. De zienswijzen rechtvaardigen een beperkt aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor een overzicht van alle wijzigingen verwijzen wij naar bijgaande Staat van wijzigingen.

Verzoek eerdere bekendmaking bestemmingsplan

Bij een 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 onnodige lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voordat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat uw raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om het bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken. In het onderhavige geval hebben de wijzigingen geen betrekking op nationale of provinciale belangen zodat er geen reden is tot verder uitstel. In het raadsbesluit is derhalve het verzoek tot eerdere bekendmaking opgenomen.

Alternatieven:

In het geval het voorliggende bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan kunnen de

recreatiewoningen niet worden gerealiseerd. Gelet op het feit dat genoemde ontwikkelingen niet in strijd zijn met rijks- provinciaal- of gemeentelijk beleid én de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot het innemen van een ander standpunt ten aanzien van de ontwikkelingen, ligt toepassing van dit alternatief niet voor de hand. Ook biedt het vigerende bestemmingsplan de Potten reeds de mogelijkheid om via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de 20 woningen te realiseren, zij het met uitzondering van de waterverbinding naar het Sneekermeer.

Risico's:

Er is geen sprake van financiële of juridische risico's anders dan voortvloeiend uit de wettelijke procedures.

Wettelijke basis:

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/gevolgen:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij onderhavig bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd. Voor de beoogde ontwikkeling is daartoe een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin tevens het planschadeverhaal is opgenomen.

Duurzaamheid:

Er kunnen drie soorten duurzaamheid worden onderscheiden: ecologische, economische en sociale. De ecologische duurzaamheid wordt gegarandeerd doordat er maatregelen worden genomen om de nadelige effecten op de natuur tegen te gaan. De economische en sociale duurzaamheid worden gegarandeerd doordat de nieuwe ontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het toeristische aanbod. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eisen van de toerist.

Vervolgproces:

Bij uw besluit conform dit voorstel, zullen wij het vastgestelde plan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Gedurende die periode kan tegen het plan beroep worden aangetekend. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd. Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staan geen beroepsmogelijkheden open.

Communicatie en afstemming:

Met de indieners van de zienswijzen is geen expliciet overleg meer gevoerd. Reden hiervoor is dat in de afgelopen twee jaar totaal drie bijeenkomsten zijn georganiseerd waarbij de bouw van de 20 recreatiewoningen aan de orde is geweest. Voor alle drie avonden waren onder meer dorpsbelang Offenwier en alle eigenaren van de in het recreatiegebied gelegen recreatiearken en recreatiewoningen persoonlijk uitgenodigd. Bij alle drie avonden waren de genodigden in grote getale aanwezig. Bij de eerste twee bijeenkomsten maakte ook de pitch & putt golfbaan nog onderdeel uit van de plannen en waren de bezwaren met name tegen dit onderdeel gericht. De derde bijeenkomst heeft in juni van dit jaar plaatsgevonden en had alleen het nu voorliggende bestemmingsplan als onderwerp. Dit was in de periode dat het mogelijk was een zienswijze in te dienen. De aanwezigen waren vooral nieuwsgierig naar de uitwerking van het plan, waaronder het aanzicht van de woningen en de ontsluiting van het terrein. Daarnaast hadden veel vragen ook betrekking op het bouwproces. Bezwaren zijn nauwelijks geuit.

Wij hebben de indieners van een zienswijze aangaande het nu voorliggende bestemmingsplan bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede van de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze, in te spreken in de vergadering van de commissie DSO. Van uw vaststellingsbesluit en van de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid aangaande het bestemmingsplan, vindt publicatie plaats op de gemeentelijke website en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer zullen persoonlijk worden bericht over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure (beroepsmogelijkheden).

Bijlage(n)

Meegezonden:

- reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen
- ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek- 20 recreatiewoningen
- beeldkwaliteitsplan 20 recreatiewoningen de Potten Sneek

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. Apotheker , burgemeester.

drs. J. Krul , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan 'De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' met ingang van 14 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen dit ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen';

voor de zienswijzen en de weerlegging hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde 'reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen';

er voldoende aanleiding is bij het Rijk en de Provincie een verzoek in te dienen tot versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

het ontwerpbeeldkwaliteitsplan met ingang van 14 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het genoemd ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ontvangen.

b e s l u i t:

1. de 'reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2013oostBP-pottenrw-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
5. de inspectie Leefomgeving en Transport en de provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen' vast te stellen;
7. het beeldkwaliteitsplan '20 recreatiewoningen De Potten Sneek' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 14 november 2013



drs. H.H. Apotheker , voorzitter.



G.W. Stegenga , wnd. griffier.

STAAT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN DE POTTEN – 20 RECREATIEWONINGEN

Toelichting

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 3 (natuurtoets), toevoegen:

brief A&W d.d. 19 december 2012. Deze is als bijlage aan deze Staat van wijzigingen gevoegd.

Regels

Artikel 1: Begrippen

Toevoegen:

"Recreatief medegebruik: een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden, zoals kanovaren".

Artikel 3: Recreatie-Verblijfsrecreatie

Tekst 3.1, sub d, wijzigen: 'groen- en speelvoorzieningen' in 'groenvoorzieningen'

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Potten Sneek – 20 en recreatiewoningen

vastgesteld door raad d.d.: 14 november 2013
naam bestemmingsplan: Bestemmingsplan De Potten Sneek –20 recreatiewoningen
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2013oostBPpottenrw-vast

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING

3

- 1.1 Inhoud bestemmingsplan
- 1.2 Procedure
- 1.3 Zienswijzen en beantwoording

3

3

3

2. ZIENSWIJZEN

4

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van de Paviljoenwei in het recreatiegebied De Potten nabij Sneek. Doel van dit bestemmingsplan is om de uitbreiding mogelijk te maken van het RCN-vakantiepark met maximaal twintig recreatiewoningen.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Potten Sneek – 20 recreatiewoningen heeft met ingang van 14 juni tot en met 25 juli 2013 ter inzage gelegen. Van de tervisielegging is vooraf kennisgeving gedaan in de Staatscourant en de regionale weekbladen. Daarnaast heeft kennisgeving langs elektronische weg plaatsgevonden. Gedurende de termijn van tervisielegging bestond voor een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

Hoofdstuk 2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Potten Sneek – 20 recreatiewoningen heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

De indieners van de zienswijzen zijn:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen
1	Ir. A.G. Posthumus	Donizettiplaats 38	7391 SP	Twello	16 juli 2013
2	Houthoff Buruma (namens 1 cliënt)	Postbus 1507	3000 BM	Rotterdam	23 juli 2013
3	Vereniging Pottenbewoners	Laan van Van der Gaag 20	2627 BS	Delft	25 juli 2013
4	Loonstra & Daan (namens 3 cliënten)	Strandloper 28	8532 BH	Lemmer	25 juli 2013

Samenvatting zienswijzen

Indiener 1

Inhoud zienswijze

1. De burger mag verwachten dat een vigerend bestemmingsplan dat in 2008 is vastgesteld zekerheid verschaft. Dit wordt teniet gedaan door nu al weer een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een herkenbare ontsluiting van het RCN-vakantiepark. Het stedenbouwkundig ontwerp dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen bevat twee ingangen. Door het toestaan van twee ingangen neemt de verrommeling langs de Paviljoenwei toe en gaat dit ten koste van de onopvallend- en soberheid van het op zichzelfstaande Villapark de Potten.

Reactie gemeente

1. In het vigerende bestemmingsplan De Potten dat in 2008 is vastgesteld is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat nieuwe verblijfsrecreatie in de vorm van 20 recreatiehuisjes mogelijk maakt op onderhavige locatie, met uitzondering van het water dat de huisjes verbindt met de 'Grutte Potten'. Daarnaast is in de visie Zicht op de Meer (vastgesteld in februari 2005) de toekomstige ontwikkeling van recreatiegebied De Potten vastgelegd. Vanuit deze visie beredeneerd en de reeds gedane investeringen in het gebied past de realisering van de recreatiewoningen aan vaarwater goed in het toeristisch beleid. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Dat een dergelijke ontwikkeling past in het toeristisch beleid van de gemeente wordt nogmaals bevestigd in de Visie Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân (2012 – 2022) die recent door de gemeenteraad is vastgesteld.
2. Uitgangspunt is en blijft dat er sprake is van één hoofdontsluiting van het RCN-park, te weten de ingang waar ook de receptie zich bevindt. Door de uitbreiding van het park ontstaat een 'logische' ruimtelijke samenhang met de reeds aanwezige bebouwing. De positionering van de geplande woningen met parkeervoorzieningen in het stedenbouwkundig ontwerp die in de Toelichting is opgenomen, is aan de noordwestzijde deels gericht op een ontsluiting via de toegangsweg naar het villapark. Onduidelijk is waarom dit ten koste gaat van de onopvallend- en soberheid van het villapark dan wel leidt tot een verrommeling langs de Paviljoenwei nu de ontwikkeling landschappelijk dient te worden ingepast. Ook betreft het stedenbouwkundig ontwerp slechts een mogelijke indeling van het

plangebied. De indeling van het gebied is in het bestemmingsplan namelijk niet vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2

Inhoud zienswijze

1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is niet aannemelijk gemaakt dat aan de voorwaarden van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening wordt voldaan. Zo blijkt bijvoorbeeld op geen enkele wijze dat er behoefte bestaat aan onderhavige woningen.
2. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de ontsluiting van de recreatiewoningen over dezelfde weg zal geschieden als de entree van de bestaande 50 villa's. Dit is onwenselijk en bovendien in strijd met de gemaakte afspraken.
3. Omdat het huidige ecologisch rapport meer dan twee jaar oud is, kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.
4. Tevens valt niet uit te sluiten dat er nieuwe plannen in de omgeving zijn waarmee in het rapport geen rekening is gehouden, terwijl dit wel had gemoeten. Voorts wordt in het rapport nog uitgegaan van een 'sloepeneiland' terwijl vaststaat dat er plaatse geen 'sloepeneiland' meer zal worden gerealiseerd.
5. In het rapport wordt onvoldoende aandacht besteed aan de instandhoudingsdoelstellingen, zoals opgenomen in het betreffende aanwijzingsbesluit.
6. Bij de voorbereiding van het plan had een passende beoordeling dienen te worden gemaakt als bedoeld in artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorgestelde mitigerende maatregelen eerst bij een passende beoordeling zelf in beschouwing mogen worden genomen hetgeen betekent dat tevens op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer een milieueffectrapport voor de plannen had moeten worden gemaakt.
7. Door het uitvaarverbod tussen 1 oktober en 1 april worden de significante negatieve effecten niet gemitigeerd omdat een dergelijke bepaling onvoldoende zekerheid biedt en onvoldoende handhaafbaar lijkt.
8. Gevreesd wordt dan door de toevoeging van 20 nieuwe recreatiewoningen de verhuur van de bestaande recreatiewoningen nog verder zal verslechteren dan wel hierdoor verder zal worden bemoeilijkt.
9. De ontheffing van de Provinciale Verordening Romte geldt voor woningen met een maximaal bvo van 80 m², terwijl het ontwerpbestemmingsplan een groter oppervlak toestaat.
10. Op geen enkele wijze is gebleken dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Het enkele feit dat een anterieure overeenkomst is gesloten is niet afdoende.
11. Verder geldt dat een eerdere ontwikkelaar van recreatiewoningen in De Potten reeds failliet is gegaan, zodat onderzocht moet worden of het plan inderdaad financieel uitvoerbaar is.
12. De eerder beoogde pitch en putt golfbaan zou het Pottengebied aantrekkelijker hebben gemaakt. Nu dit onderdeel is komen te vervallen is het niet verantwoord om ter plaatse nog 20 recreatiewoningen toe te voegen zodat het niet vaststaat dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Reactie gemeente

1. In het onderhavige geval is geen sprake van een stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is derhalve niet van toepassing.
2. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen RCN en de eigenaren van de 50 villa's. Ruimtelijk en verkeerstechnisch gezien vinden wij het echter verantwoord dat een eventuele tweede ontsluiting van de beoogde recreatiewoningen over dezelfde weg zal geschieden als de entree van de 50 villa's.

- Overigens wordt ook niet gemotiveerd waarom het ontsluiten van de recreatiewoningen via deze weg onwenselijk is.
3. Het ministerie van EL&I stelt een geldigheidstermijn aan ecologische inventarisaties. Voor licht en middelzwaar beschermende soorten is die periode vijf jaar, voor zwaar beschermde soorten drie jaar. Het rapport dateert van december 2010.
 4. In het natuurrapport zijn alleen de plannen in de omgeving meegenomen die ten tijde van het opstellen van het rapport (december 2010) bekend waren en waarvan de procedures nog niet waren afgerond. Hiermee is aan de wettelijke verplichting voldaan. Ondanks het feit dat de procedures voor het plan 'Waterpark Snitsermar' in Terhorne reeds in 2008 waren afgerond is dit plan nog wel meegenomen bij de cumulatieve beoordeling (zie pagina 24 van de Toelichting van het ontwerpplan) en zal nog worden toegevoegd aan het natuurrapport dat als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Ten aanzien van het sloepeneiland merken wij op dat het natuurrapport niet gestoeld is op een specifiek inrichtingsplan maar op de aanwezige natuur en regelgeving. Bovendien worden in het huidige plan niet meer of andere activiteiten worden toegestaan en ook de locatie ongewijzigd is gebleven. Er is derhalve geen aanleiding het rapport aan te vullen.
 5. Deze stelling wordt niet nader gemotiveerd en derhalve voor kennisgeving aangenomen.
 6. Een passende beoordeling is niet nodig omdat er een uitvaartverbod geldt voor de aanlegplaatsen ten behoeve van de beoogde recreatiewoningen zolang de rustgebieden niet zijn gegarandeerd in het beheerplan voor het Natura 2000 gebied.
 7. In artikel 3 van de Regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat het uitvaren vanaf de aanlegplaatsen bij de recreatiewoningen verbiedt tussen 1 oktober en 1 april. Om dit te bewerkstelligen zal een slagboom worden gebruikt. Het niet voldoen aan de betreffende voorwaardelijke bepaling biedt de gemeente de mogelijkheid handhavend op te treden. Deze bepaling geldt totdat er een vervangend rustgebied voor de watervogels is gerealiseerd. Niet wordt ingezien waarom een dergelijke bepaling onvoldoende zekerheid biedt en niet handhaafbaar is. Dit wordt ook niet nader gemotiveerd.
 8. De beoogde 20 recreatiewoningen zijn qua omvang kleiner en vallen in het goedkopere segment dan de bestaande recreatiewoningen. Hiermee kan een bredere doelgroep worden bereikt. Bovendien gaat het om koopwoningen waarvoor geen verplichting tot verhuur geldt.
 9. De voorschriften van het vigerende bestemmingsplan De Potten geven aan dat de villawoningen, inclusief bijgebouwen en schiphuizen, een maximaal grondoppervlakte mogen hebben van 140 m². De toegestane grondoppervlakte van de beoogde recreatiewoningen, inclusief bijgebouwen, bedraagt maximaal 80 m². Schiphuizen zijn niet toegestaan, en ook de maximaal toegestane goot- en hoogte van de woningen is aanmerkelijk lager dan de villawoningen. Nu in de Regels van zowel het vigerende plan als het ontwerpplan uitgegaan wordt van een maximaal toegestaan grondoppervlak, ligt het niet voor de hand dat de provincie bij de behandeling van de ontheffing is uitgegaan van een bvo van 80 m² per woning. Daar komt bij dat bij de aanvraag om ontheffing vergezeld is gegaan met de Regels zoals deze staan vermeld in het ontwerpplan zodat over de maatvoering geen misverstanden kunnen ontstaan.
 10. De algemene gedachte achter de financiële haalbaarheid is dat in een bestemmingsplan alleen bestemmingen mogen worden opgenomen die ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor geldt een periode van 10 jaar. Een bestemmingsplan richt zich namelijk op de lange termijn en heeft zoals gezegd een levensduur van tien jaar. Dat er door de economische crisis minder vraag zou zijn, betekent niet dat de woningen die in het bestemmingsplan worden voorzien niet in de komende tien jaar zullen worden verkocht. Dit wordt door de indiener ook niet aannemelijk gemaakt.

11. Bij een bestemmingsplan gaat het om de haalbaarheid op de lange termijn. In het onderhavige geval gaat het om een flexibel bestemmingsplan zodat de kans reëel mag worden geacht dat er binnen tien jaar op enige wijze uitvoering aan kan en zal worden gegeven. Dit zou ook door een andere ontwikkelaar kunnen zijn. Door de indiener wordt ook niet aannemelijk gemaakt dat de uitvoering niet haalbaar is, temeer daar de huidige ontwikkelaar dezelfde is als de ontwikkelaar van de 50 villawoningen. Van een faillissement was/is derhalve dan ook geen sprake.
12. verwezen wordt naar de reactie onder 10 en 11.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener 3

Inhoud zienswijze

1. Regels
 - a. *Artikel 3.2 Algemeen*
Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeernorm uit de meest recente CROW-publicatie in acht genomen dient te worden. Op de site van de CROW zijn deze normen niet terug te vinden. Wel wordt aangegeven dat de gemeente de parkeernormen vaststelt. Betekent een verwijzing naar de CROW dat een gemeentelijk parkeerbeleid ontbreekt? En dat bij aanpassing van de normen ook de parkeernormering in het plangebied wijzigt? Graag duidelijkheid hierover.
 - b. *Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving*
Ad c: Hierin wordt recreatief medegebruik genoemd. Dit begrip ontbreekt in de begripsbepalingen van artikel 1, zodat onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Graag verduidelijken c.q. aanscherpen.
 - c. *Artikel 7 Algemene gebruiksregels*
De gebruiksregel met betrekking tot de verlichting ziet alleen toe op het gebruik van lichtmasten, maar zou ik het algemeen moeten gelden voor verlichting.
2. In het ontwerp beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de RCN woningen moeten beschikken over een inpandige of centraal op terrein gelegen parkeervoorziening. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een inpandige parkeervoorziening weggelaten (p. 33), maar wordt gesproken van een eigen parkeerplek. Het is onduidelijk hoe deze twee tegenstrijdige bepalingen zich tot elkaar verhouden, met name in relatie tot het uitgangspunt in zowel de toelichting als het ontwerp beeldkwaliteitsplan dat niet voor de deur mag worden geparkeerd en/of in het zicht. Betekent dit bijvoorbeeld, dat parkeren voor minimaal 2 auto's op eigen terrein gerealiseerd moet worden en dat parkeren niet meer inpandig moet worden opgelost en waar dan wel? Gaarne duidelijkheid hierover.
3. *Economische uitvoerbaarheid*
 - a. In deze paragraaf wordt gesteld dat er een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente bestaat, waarmee kosten voor de grondexploitatie gedekt zijn en daarmee de financiële haalbaarheid is verzekerd. Onduidelijk is of hier inderdaad de economische haalbaarheid is gegarandeerd en hoe de risicoverdeling tussen de initiatienemers en de gemeente is. Graag meer duidelijkheid hierover.
 - b. Op basis van een artikel uit het Financieel Dagblad van 11 juni 2012 over de verzadiging van de markt voor recreatiewoningen is in een eerder ingediende zienswijze verzocht aan te geven hoe de gemeente bouwaanvragen in dit licht weegt. De gemeente zou vooral in willen zetten op vervanging en uitbreiding van woningen op bestaande parken. Hoe scoort het plan in de Potten ten opzichte van overige bouwaanvragen en hoe groot is de kans op een succesvolle realisatie van de woningen in het Pottengebied?

- c. Het is niet duidelijk of er op enigerlei wijze in de grondexploitatie ook rekening wordt gehouden met eventuele mitigerende maatregelen buiten de terreinen van de initiatiefnemers.
- 4. De ecologische toets is gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Onduidelijk is of het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan zou leiden tot andere onderzoeken en/of aanbevelingen. Op zijn minst zou een aanvullend oordeel van A&W opgenomen moeten worden.

Reactie gemeente

1. Regels
 - a. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente de CROW publicatie 317: "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Dit zijn landelijke normen die in heel Nederland toepasbaar zijn. Deze normen zijn berekend aan de hand van landelijke ervaringscijfers. Als gemeente willen wij de landelijke normen ombouwen tot gemeentelijke normen, omdat in sommige gevallen lokale omstandigheden net iets anders zijn, waardoor de parkeernorm kan afwijken van de landelijke norm. Deze gemeentelijke parkeernormennota moet nog worden opgesteld. Voor vakantieparken kan er van uit worden gegaan dat de landelijke normen overal toepasbaar zijn: een vakantiehuis in Friesland zal evenveel parkeerplaatsen nodig hebben als in Brabant. De parkeernormen in het plangebied zullen door het vaststellen van een gemeentelijke parkeernormennota niet wijzigen.
 - b. De definitie van recreatief medegebruik is alsnog opgenomen in de begripsbepalingen.
 - c. Het regelen van verlichting op perceelniveau betreft geen gemeentelijke taak. Wellicht dat hiertoe in het koopcontract van de woningen een bepaling over kan worden opgenomen. Dit zal worden meegegeven aan de ontwikkelaar van het project.
2. Uitgangspunt van beleid is dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet zijn gehouden met de parkeerbehoefte en dat dit geregeld moet zijn op het terrein waar de ontwikkeling plaatsvindt. In het onderhavige geval wordt met 'eigen terrein' bedoeld op het gehele plangebied. Om dit te verduidelijken zal de tekst van de Toelichting worden aangepast. Overigens wordt in paragraaf 5.3 van deze Toelichting aandacht besteed aan de inrichting van het plangebied m.b.t. parkeren. De uitgangspunten die worden beschreven komen overeen met die staan vermeld in het ontwerp beeldkwaliteitsplan.
3. Toelichting
 - a. Het plan wordt uitgevoerd in opdracht van en op kosten van initiatiefnemers. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat alle kosten voor de ontwikkelende partijen zijn. Omdat ook eventuele claims voortvloeiende uit planschade voor rekening van de initiatiefnemers zijn, heeft het bouwplan geen financiële consequenties voor de gemeente.
 - b. De plannen voor het realiseren van de betreffende recreatiewoningen dateren reeds van 2008. Omdat de plannen op het moment van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan nog niet voldoende concreet waren, zijn deze plannen buiten de reguleren bouwmogelijkheden van het plan gehouden. Wel is in het vigerende plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de realisatie van de 20 woningen mogelijk te maken. Dit brengt met zich mee dat de keuze om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de 20 recreatiewoningen in 2008 reeds is gemaakt. De algemene gedachte achter de financiële haalbaarheid is dat in een bestemmingsplan alleen bestemmingen mogen worden opgenomen die ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor geldt een periode van 10 jaar. Een bestemmingsplan richt zich namelijk op de lange termijn en heeft zoals gezegd een levensduur van tien jaar. Hoewel er thans sprake is van een economische crisis is er geen aanleiding aan te nemen dat de woningen die in

het bestemmingsplan worden voorzien niet in de komende tien jaar zullen worden verkocht.

- c. In artikel 3 van de Regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat het uitvaren vanaf de aanlegplaatsen bij de recreatiewoningen verbiedt tussen 1 oktober en 1 april. Dit is conform de voorwaarde voor de realisering van de woningen als genoemd in het natuurrapport. Ter uitvoering van dit verbod zal een slagboom worden gebruikt. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Van verplichte mitigerende maatregelen is derhalve geen sprake zodat de eventueel hieruit voortvloeiende kosten ook niet behoeven te verantwoord.
4. Het rapport is niet gestoeld op het inrichtingsplan maar op de aanwezige natuur en regelgeving. Bovendien worden er niet meer of andere activiteiten toegestaan ten opzichte van het sloepeneiland. Ook is de locatie ongewijzigd gebleven. Er is derhalve geen aanleiding nader onderzoek te laten doen.

Conclusie

De onderdelen 1b en 2 geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Indiener 4

Inhoud zienswijzen

1. Dit bestemmingsplan zal leiden tot een grote intensivering van het gebruik van het gebied. De woningen passen niet in de gedachte van de instandhouding van de aanwezige landschappelijke waarden en aanwezige waardevolle gebiedskenmerken zoals omschreven in de Toelichting van het vigerende plan ten aanzien van het plangebied. De landschappelijke bezwaren kunnen allerminst worden ondervangen door het beeldkwaliteitsplan.
2. Gevreesd wordt voor lichthinder van de nieuw te bouwen recreatiewoningen en de bijbehorende voorzieningen. Deze vrees is ingegeven door het feit dat eerder opgelegde verplichtingen niet zijn nagekomen en de gemeente geen maatregelen heeft getroffen.
3. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 6.1.1, eerste lid van de Verordening Romte Fryslân. In dit artikel is bepaald dat een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend kan worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of recreatiekern. De 20 recreatiewoningen voldoen niet aan dit criterium.
4. De ontheffing op grond van artikel 6.3.2, lid 1 van de Verordening Romte voor is ten onrechte verleend omdat niet voldaan wordt aan de daarin genoemde criteria.
5. Het ecologisch rapport is onvoldoende – strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
Volgens het ecologische rapport zijn er geen belemmeringen. Het rapport is echter niet toereikend om deze conclusie op te baseren, om de volgende redenen:
 - a. het rapport is alweer twee jaar oud en daarmee gedateerd. De ransuil wordt steeds regelmatig waargenomen in het plangebied. Deze zijn inmiddels zo frequent dat het vrijwel niet is uit te sluiten dat deze vogel in het plangebied nestelt. Het nest van de ransuil is jaarrond beschermd.
 - b. recente jurisprudentie over de Flora en Faunawet is niet in het rapport verwerkt. In het rapport staat dat er geen ontheffing nodig is van de Flora- en Faunawet, ook niet voor de Kleine modderkruiper. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter in de uitspraak van 21 maart 2012, nummer 201108112/1/A3 bepaald dat in een geval als het onderhavige wel een dergelijke ontheffing is vereist.
 - c. In het onderzoek naar de cumulatieve effecten van ontwikkelingen in het gebied is ten onrechte geen acht geslagen op (recente) ontwikkelingen rond het Sneekerveer.

- d. het rapport is gebaseerd op het plan voor het sloepeneiland, terwijl dit onderdeel van het plan inmiddels van de baan is.
 - e. er wordt geen melding gemaakt van de aanwezigheid van verschillende zeldzame vogels in het gebied, zoals de taling en de slobeend.
 - f. er is niet onderzocht wat de gevolgen voor de natuur zijn van de wijzigingen in de waterhuishouding.
 - g. het rapport gaat er vanuit dat geen passende beoordeling hoeft te worden gemaakt omdat negatieve significante effecten op het Natura 2000 gebied voorkomen kunnen worden door mitigerende maatregelen.
 - h. in het ecologisch rapport wordt uitgegaan van de mitigerende maatregel dat er compensatie plaatsvindt omdat de aanlegplaatsen tussen 1 oktober en 1 april niet gebruikt mogen worden om uit te varen. Het is de vraag of een dergelijk bepaling niet op gespannen voet staat met hogere regelgeving. Verder is een dergelijke bepaling niet handhaafbaar. Het rapport gaat er aan voorbij dat de 20 recreatiewoningen op zichzelf ook extra vaarbewegingen genereren op het Sneekmeer, ook als de aanlegplaatsen niet gebruikt mogen worden als uitvaarlocatie. Verder staat de betreffende bepaling er niet aan in de weg om met een boot naar de recreatiewoning toe te varen.
 - i. Ook beperkt de maatregel zich tot de maanden oktober tot april, terwijl volgens het rapport ook in de maand september al sprake is van een risico op verstoring van rustende kwalificerende watervogels.
6. Planregels
- a. In artikel 3.1 staat dat de grond ook bestemd is voor speelvoorzieningen. Dit kan leiden tot overlast. Verder zijn de gevolgen van speelvoorzieningen op de Flora en Fauna en op het nabijgelegen Natura 2000-gebied niet onderzocht.
 - b. In artikel 4.1 staat dat de grond met deze bestemming mede bestemd is voor recreatief medegebruik. Recreatief medegebruik is echter niet gedefinieerd.
 - c. In artikel 3.4 onder g staat dat de recreatiewoningen niet in gebruik mogen worden genomen of gegeven zolang er geen sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Deze bepaling schiet tekort omdat de recreatiewoningen wel gebouwd kunnen worden zonder dat er sprake is van landschappelijke inpassing. GS hebben eerder voorwaarden gesteld t.a.v. afschermmende beplanting. Deze beplanting is weggehaald door de eigenaren van recreatiewoningen zonder dat de gemeente heeft ingegrepen.
 - d. De nieuwe kanoroute is alleen voor niet gemotoriseerde vaartuigen. Het gebruik voor gemotoriseerde vaartuigen wordt echter niet verboden.
 - e. In het Beeldkwaliteitsplan staat dat de landschappelijke openheid behouden moet blijven. Het bouwen van woningen doet dit uitgangspunt teniet.
7. Er is ten onrechte geen verkennend bodemonderzoek verricht op de plek waar de recreatiewoningen worden gebouwd.
8. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond. Er wordt alleen ingegaan op de relatie met de Grondexploitatiewet. Volgens de toelichting wordt er een exploitatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst betekent nog niet dat het plan economisch uitvoerbaar is. Voor de burger moet inzichtelijk zijn dat een bestemmingsplan daadwerkelijk financieel uitvoerbaar is. Nu hier volgens de toelichting kennelijk geen onderzoek naar is gedaan, wordt artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht geschonden. Ook ontbeert het bestemmingsplan een goede motivering op dit punt en dat is strijdig met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie gemeente

1. In het vigerende bestemmingsplan De Potten dat in 2008 is vastgesteld is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat verblijfsrecreatie in de vorm van 20 recreatiewoningen op onderhavige locatie mogelijk maakt. Daarnaast is in de visie Zicht op de Meer (vastgesteld in 2005) de toekomstige ontwikkeling van recreatiegebied De Potten vastgelegd. Vanuit deze visie beredeneerd en de reeds

gedane investeringen in het gebied passen de recreatiewoningen goed in het beleid. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Dat een dergelijke ontwikkeling past in het toeristisch beleid van de gemeente wordt nogmaals bevestigd in de Visie Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân (2012 – 2022) die recent door de gemeenteraad is vastgesteld. Daar komt bij dat bij de formulering van de criteria die in het beeldkwaliteitsplan zijn gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing juist is aangehaakt op de landschappelijke kernkwaliteit van het Merengebied. Hiermee wordt getracht het landschappelijke verleden van het gebied, dan nu vrijwel onzichtbaar is, weer zichtbaar te maken. Het voldoen aan deze criteria wordt afgedwongen door middel van een voorwaardelijke bepaling in de regels.

2. De afstand van de recreatiewoningen tot de arken bedraagt minimaal 400 m. Gelet hierop en gelet op de voorwaardelijke bepalingen die in de planregels zijn opgenomen met betrekking tot lichthinder, kan van overlast geen sprake zijn.
3. De Potten wordt gezien als het recreatiegebied van stedelijk centrum Sneek. Recreanten in dit gebied zijn gericht op de stad Sneek en op alle (dag)recreatieve voorzieningen die in en in de omgeving van Sneek aanwezig zijn. Hiermee wordt voldaan aan de criteria genoemd in artikel 6.1.1. van de Verordening Romte.
4. De recreatiewoningen voldoen aan de criteria die aan de ontheffing worden gesteld: De Potten kan worden aangemerkt als recreatiekerngebied. De beoogde 20 recreatiewoningen zijn qua omvang kleiner en vallen in het goedkopere segment dan de recent gebouwde woningen. Hiermee kan een bredere doelgroep worden bereikt. Als gevolg van de directe aansluiting van de woningen op het Sneekermeer wordt het toeristisch verblijfsklimaat versterkt. Voorts ontstaat er een goede omgevingssituatie. Dat blijkt uit de noodzakelijke onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan. Uit de resultaten van deze onderzoeken is namelijk gebleken dat de ontwikkelingen niet stuiten op bezwaren, mits in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet een aantal maatregelen worden genomen. Het nemen van deze maatregelen is in het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke bepaling. In de tweede plaats is ten behoeve van de ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota. Het voldoen aan de in dit beeldkwaliteitsplan gestelde criteria wordt voor wat betreft de bebouwing afgedwongen via toetsing aan welstand. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de Regels. Dat de provincie onze mening deelt blijkt uit de verleende ontheffing. Deze ontheffing is opgenomen in bijlage 3 van de Toelichting.
5. Ecologisch rapport
 - a. het ministerie van EL&I stelt een geldigheidstermijn aan ecologische inventarisaties. Voor licht en middelzwaar beschermde soorten is die periode 5 jaar, voor zwaar beschermde soorten drie jaar. Het rapport dateert van december 2010. Uit dit rapport kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van jaarrondbeschermde nesten van vogels in het plangebied. Dit betekent dat er met een ecologisch werkprotocol voldaan kan worden aan de zorgplicht. Hiervoor is geen toestemming of ontheffing nodig.
 - b. Er zijn een aantal recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die met betrekking tot de Kleine modderkruiper het doorlopen van de ontheffingsprocedure van de Flora en faunawet verplicht stellen. Dit betekent echter niet dat er sprake is van een verzwaring van de uitvoering van de Flora en faunawet. Wél benadrukken deze uitspraken dat maatregelen om effecten op natuur te voorkomen, veel meer aandacht moeten krijgen. In de praktijk betekent dit veelal een tijdige en adequate uitvoering van maatregelen waarvan de effectiviteit is aangetoond. In het onderhavige geval is er sprake van verstoring van de Kleine modderkruiper en zijn leefgebied. Een dergelijke verstoring veroorzaakt geen conflict met de Flora en faunawet, wanneer aantoonbaar wordt gewerkt volgens een door het ministerie goedgekeurde en relevante gedragscode. Hiertoe wordt in het

rapport van A&W verwezen naar paragraaf 4.3.4 van de 'gedragscode provinciale infrastructuur. Om aan te kunnen tonen dat deze gedragscode wordt gevolgd dient ten behoeve van de uitvoering een ecologisch werkprotocol (EWP) te worden opgesteld. Een dergelijk protocol beschrijft de maatregelen, zoals deze zijn ingepast in het bestek en de uitvoering van de ontwikkeling. Het EWP is zo geschreven dat iedereen, inclusief de man op de kraan' daar gebruik van kan maken. Het EWP dient aanwezig te zijn op de werkplek en moet bij controles kunnen worden getoond. In het geval de gedragscode niet wordt gebruikt, is alsnog een ontheffingsaanvraag nodig. Er is echter op dit moment geen aanleiding aan te nemen dat hiervan sprake zal zijn.

- c. In het natuurrapport zijn alleen de plannen in de omgeving meegenomen die ten tijde van het opstellen van het rapport (december 2010) bekend waren en waarvan de procedures nog niet waren afgerond. Hiermee is aan de wettelijke verplichting voldaan. Ondanks het feit dat de procedures voor het plan 'Waterpark Snitsermar' in Terhorne reeds in 2008 waren afgerond is dit plan nog wel meegenomen bij de cumulatieve beoordeling (zie pagina 24 van de Toelichting van het ontwerpplan) en zal nog worden toegevoegd aan het natuurrapport dat als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Overigens wordt ook niet aangegeven welke plannen ten onrechte niet zijn meegenomen in de beoordeling.
 - d. Het rapport is niet gestoeld op een specifiek inrichtingsplan, maar op de aanwezige natuur en regelgeving. Er worden bovendien ten opzichte van het eerdere beoogde sloepeneiland niet meer of andere activiteiten toegestaan en ook de locatie is ongewijzigd gebleven. Er is derhalve geen aanleiding het rapport aan te passen.
 - e. Tijdens de veldonderzoeken zijn genoemde vogels niet waargenomen in het plangebied. Gelet op de geldigheidstermijn van ecologische inventarisaties is nader onderzoek niet noodzakelijk.
 - f. In hoofdstuk 5 van het ecologisch rapport worden de mogelijke effecten beschreven van de omzetting van de huidige graslanden naar andere functies. De wijzigingen in de waterhuishouding maken hiervan onderdeel uit.
 - g. Een Passende Beoordeling is niet nodig omdat er een uitvaartverbod geldt voor de extra aanlegplaatsen ten behoeve van de beoogde recreatiewoningen, zolang de rustgebieden niet zijn gegarandeerd in het beheerplan voor het Natura 2000 gebied.
 - h. In artikel 3 van de Regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat het uitvaren vanaf de aanlegplaatsen bij de recreatiewoningen verbiedt tussen 1 oktober en 1 april. Om dit te bewerkstelligen zal een slagboom worden gebruikt. Het niet voldoen aan de betreffende voorwaardelijke bepaling biedt de gemeente de mogelijkheid handhavend op te treden. Deze bepaling geldt totdat er een vervangend rustgebied voor de watervogels is gerealiseerd. Niet wordt ingezien waarom een dergelijke bepaling op gespannen voet staat met hogere regelgeving. Dit wordt ook niet nader gemotiveerd.
 - i. Het rapport gaat er vanuit dat eind september de eerste vogels in het Sneekermeergebied neerstrijken om te rusten. Omdat dit slechts een beperkt gedeelte betreft is het niet reëel en ook niet nodig om de maatregel die het uitvaren beperkt vanaf de recreatiewoningen reeds eerder te laten ingaan dan 1 oktober.
6. Regels
- a. De speelvoorzieningen zullen uit de omschrijving worden verwijderd.
 - b. Het begrip is alsnog opgenomen in artikel 1 van de Regels.
 - c. Er is een vergelijkbare bepaling opgenomen in het bestemmingsplan 'Voltastraat 5' dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (zaaknummer 201109693) heeft ten aanzien van deze bepaling geoordeeld dat de landschappelijke inpassing op deze wijze voldoende verzekerd is. Dit in tegenstelling tot de voorwaarden die

- door GS zijn gesteld ten aanzien van de beplanting bij de bouw van de villawoningen. Deze zijn niet opgenomen als voorwaardelijke bepaling in het vigerende bestemmingsplan met als gevolg dat de gemeente geen grond heeft om handhavend op te treden.
- d. De verlenging van de kanoroute was gekoppeld aan de aanleg van de pitch & putt golfbaan. Nu de aanleg van de pitch & putt golfbaan niet in het plan is opgenomen maakt ook de kanoroute geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
 - e. In hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan staan de welstandscriteria vermeld. Het behoud van de landschappelijke openheid maakt daar geen onderdeel van uit.
7. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst. Het onderzoek en de toetsing van andere belangen, waaronder de bodem, zijn gestoeld op de algemene plicht uit de Algemene wet bestuursrecht. In het onderhavige geval is het onderzoek in eerste instantie beperkt tot het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart van de voormalige gemeente Sneek en het bodemloket. In beide gevallen blijkt niet dat er op of nabij de locatie verdachte activiteiten zijn. In de directe omgeving van de locatie zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen waren voor de ontwikkelingen vergelijkbaar met onderhavige. Daarnaast heeft de huidige gemeente SWF, samen met de gemeente De Friese Meren i.o. een bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer opgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft de diffuse bodemkwaliteit weer van het grondgebied van de gemeente. De kaart geldt niet als er sprake is van bekende of verdachte gevallen van verontreinigde of gesaneerde locaties. De te ontwikkelen locatie ligt in de bodemkwaliteitszone achtergrondwaarde. Dit betekent dat er geen sprake is van verhoogde gehalten. De bodemkwaliteit lijkt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen. Er is derhalve geen aanleiding om op voorhand nader bodemonderzoek te doen.
8. Gezien het feit dat alle kosten door de initiatiefnemers gedragen worden en de gemeente bij dit project geen kosten hoeft te maken, is een uitwerking van de economische uitvoerbaarheid in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Overigens wordt ook niet gemotiveerd waarom het plan niet financieel haalbaar zou zijn.

Conclusie

De onderdelen 5c, 6a en 6b geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.