



i12.013323

20 JUL 2012

provinsje fryslân
provincie fryslân 

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10000
8600 HA SNEEK

Leeuwarden, 17 juli 2012
Verzonden,

19 JULI 2012

Ons kenmerk : 01012864
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : U12.004146
Bijlage(n) : reactienota

Onderwerp : Ontheffing Verordening Romte voor 20 recreatiewoningen op recreatie-
terrein De Potten (gewijzigde aanvraag).

Geacht college,

I. Aanvraag

Op 6 maart 2012 hebben wij ontheffing op grond van artikel 6.3.2 lid 1 Verordening Romte Fryslân verleend voor het uitbreiden van recreatieterrein De Potten. De uitbreiding betrof het realiseren van 20 recreatiewoningen in het goedkope segment op een 'sloepeneiland'.

Inmiddels is gebleken dat het realiseren van woningen op een eiland niet haalbaar is, met als gevolg dat de plannen zijn gewijzigd. Dit betekent ook dat geen gebruik kan worden gemaakt van de afgegeven ontheffing.

Op 24 april 2012 heeft u ons overeenkomstig de bepalingen van artikel 11.1.2 en 11.2 van de Verordening Romte Fryslân gemotiveerd verzocht om op grond van artikel 6.3.2 lid 1 opnieuw ontheffing te verlenen van artikel 6.1.1 lid 1 en 4 van de Verordening Rome Fryslân ten behoeve van een uitbreiding van het recreatieterrein de Potten met 20 recreatiewoningen.

II. Overwegingen

Op grond van artikel 6.1.1 lid 1 Verordening Romte Fryslân kan een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of een recreatiekern. Het recreatieterrein de Potten sluit niet aan op het stedelijk centrum Sneek.

In afwijking van het eerste lid kan buiten een stedelijk centrum een bestaand complex van recreatiewoningen worden uitgebreid tot maximaal 50 eenheden (artikel 6.1.1 lid 4 sub b). Wij concluderen echter dat op het recreatieterrein de Potten al meer dan 50 recreatiewoningen aanwezig zijn.

Artikel 6.3.2 Verordening Romte Fryslân biedt de mogelijkheid om via een ontheffing meer recreatiewoningen te plaatsen op recreatieterrein de Potten dan de 50 verblijfseenheden die op grond van artikel 6.1.1 lid 4 sub b Verordening Romte Fryslân zijn toegestaan. De uitbreiding betreft het realiseren van 20 recreatiewoningen.

Ontheffing op grond van artikel 6.3.2 lid 1 Verordening Romte Fryslân kan worden verleend indien de recreatieve inrichting qua schaal, omvang en ontsluiting past in de omgeving en wordt bijgedragen aan de verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio.

Het gebied de Potten sluit niet aan op het bestaand stedelijk gebied van het stedelijk centrum maar kan wel worden aangemerkt als een recreatiegebied waar de afgelopen jaren recreatieve ontwikkelingen hebben plaatsgehad die ten goede zijn gekomen aan de toeristische en recreatieve waarde van het gebied. In het gebied kunnen nog enige kansen benut worden voor verdere bij het gebied passende recreatieve ontwikkelingen. Wij menen dat het project voor het bouwen van 20 recreatiewoningen een ontwikkeling is die qua schaal, omvang en ontsluiting passend is in het recreatiegebied de Potten.

De recreatiewoningen die worden gerealiseerd zijn qua omvang (80 m²) kleiner en vallen in een goedkoper segment dan de overige recreatiewoningen die op het recreatieterrein De Potten aanwezig zijn. Dit is niet gewijzigd ten opzichte van de eerste aanvraag om ontheffing. De recreatiewoningen worden echter niet meer op een sloepeneiland gerealiseerd. Wel krijgen alle recreatiewoningen conform het eerdere concept eigen aanlegplaats en zijn direct aangesloten op het Sneekmeer. Hiermee wordt een bredere doelgroep bereikt en wordt het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat versterkt.

Ook in de gewijzigde opzet voldoet u aan de voorwaarden voor het verlenen van ontheffing op grond van artikel 6.3.2 lid 1 Verordening Romte Fryslân.

III. Terinzagelegging concept-ontheffingsbesluit

Ter voorbereiding van het besluit voeren wij de uniforme procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het conceptbesluit heeft vanaf 28 mei 2012 t/m 8 juli 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn bij ons college zienswijzen ingediend door:

1. Dommerholt & Loonstra namens,
 - A. van der Zijl, Marke 3, 9331 EW te Norg;
 - C.W.D.A. Klapwijk, Diedenweg 6, 6703 te Wageningen;
 - H. Kooistra, Ried 12, 8931 HA te Leeuwarden;
 - S.E. Schraffordt, Muurhuizen 108, 3811 EL te Amersfoort.
2. Vereniging Pottenbewoners, p/a A. Dijkstra, Laan van Van der Gaag 20, 2627 BS Delft.

Op deze zienswijzen wordt gereageerd overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde 'Reactie-nota zienswijzen', waarvan de inhoud hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

IV. Vastgesteld ontheffingsbesluit

Deze ontheffing gaat vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente. De ontheffing strekt uitsluitend ten behoeve van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan komt de ontheffing van het verbod in de Verordening Romte aan de orde. Tegen het besluit tot ontheffing is daarom nu geen beroep mogelijk. Dit blijkt uit een uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juli 2011, kenmerk 201106895/1/R1.

Beslissing

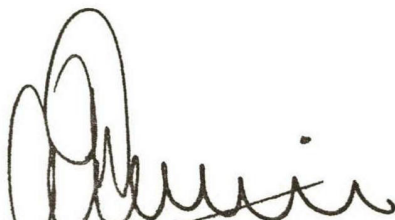
Gedeputeerde Staten van Fryslân

BESLUITEN:

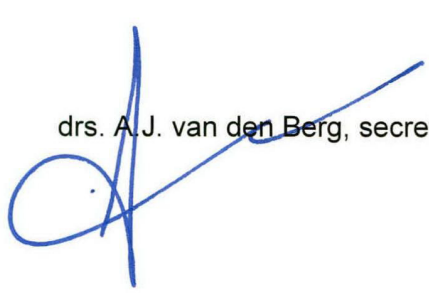
De gevraagde ontheffing op grond van artikel 6.3.2 lid 1 Verordening Romte Fryslân voor het realiseren van 20 recreatiewoningen op recreatieterrein de Potten conform de ingediende aanvraag te verlenen.

Leeuwarden, 17 juli 2012

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris

I.a.a.:

1. Dommerholt & Loonstra, Slotermeerstraat 6, 8531 RJ Lemmer;
2. Vereniging Pottenbewoners, p/a A. Dijkstra, Laan van Van der Gaag 20, 2627 BS Delft.

Reactienota zienswijzen

Ontheffing Verordening Romte Fryslân ten behoeve van een uitbreiding van het recreatieterrein de Potten met 20 recreatiewoningen

Met ingang van 8 mei 2012 heeft het ontwerp-besluit tot ontheffing van de Verordening Romte Fryslân gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tot en met 8 juli 2012 kon door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Dommerholt & Loonstra namens,
 - A. van der Zijl, Marke 3, 9331 EW te Norg;
 - C.W.D.A. Klapwijk, Diedenweg 6, 6703 te Wageningen;
 - H. Kooistra, Ried 12, 8931 HA te Leeuwarden;
 - S.E. Schraffordt, Muurhuizen 108, 3811 EL te Amersfoort.
2. Vereniging Pottenbewoners, p/a A. Dijkstra, Laan van Van der Gaag 20, 2627 BS Delft.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn en derhalve tijdig ingediend.

In het navolgende wordt op de ingediende zienswijzen ingegaan. De zienswijzen worden samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie.

Indiener 1

De indieners zijn respectievelijk eigenaar van de arken B298, B293, B301 en B264 in de Kleine Potten.

Opmerking

De grenzen van de grootte van het recreatiepark zijn bereikt. Een verdere uitbreiding legt een te grote druk op de omgeving, die voor een deel bestaat uit EHS- en Natura 2000.

Reactie

Negatieve effecten worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen in het Beheerplan Natura 2000. Zolang dit beheerplan niet is vastgesteld en de mitigerende maatregelen nog niet zijn gerealiseerd wordt het uitvaren tussen 1 oktober en 1 april niet toegestaan.

Opmerking

De uitbreiding met 20 recreatiewoningen draagt niet bij aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch recreatief aanbod in de regio en voldoet daarmee niet aan de criteria voor ontheffing. De geplande uitbreiding is niet in regionaal perspectief beschouwd. In Terherne worden 68 kleine recreatiewoningen met ligplaats en een directe toegang tot het Sneekermeer gerealiseerd. Ook in de rest van de regio zijn volop recreatiewoningen aanwezig met ligplaats en toegang tot de Friese Boezem.

Reactie

Het gebied De Potten is het recreatiegebied van het 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. Deze recreanten zijn niet direct vergelijkbaar met recreanten die kiezen voor een accommodatie in een meer landelijke setting zoals bijvoorbeeld in Terherne. Er is hier sprake van een verbreding van het aanbod in de regio omdat specifiek voor toeristen die zijn georiënteerd op de stad Sneek recreatiewoningen in het goedkope segment worden aangeboden.

Opmerking

Een aantal bestaande recreatiewoningen op De Potten staat al geruime tijd te koop.

Reactie

Dit is hier niet relevant. De 20 recreatiewoningen worden in een ander (goedkoper) segment gebouwd.

Opmerking

Het verlenen van ontheffing heeft ongewenste precedentwerking waar andere initiatiefnemers en gemeenten zich op kunnen beroepen tot gevolg.

Reactie

Het project voldoet aan de criteria in 6.3.2 Verordening Romte. Er is derhalve geen sprake van precedentwerking.

Indiener 2

Opmerking

Het ontwerpbestemmingsplan moet aangepast worden aan het gewijzigde plan. Nu is de ligging van de recreatiewoningen en de ruimtelijke inpassing ongewis.

Reactie

Bij het verzoek tot ontheffing is een uittreksel van het ontwerpbestemmingsplan (planregels + verbeelding) gevoegd. Het bouwplan moet hierbinnen passen.

Opmerking

In een artikel in het Financieel Dagblad 11 juni 'Recreatievastgoed na kantoren en winkels een nieuw toevluchtsoord voor beleggers' wordt een beeld geschetst van een verzadigde markt. Gevraagd wordt wat de visie van de provincie is. Jammer zou zijn de laatste aanknopingspunten van het oorspronkelijke gebied op te offeren aan leegstand hier of elders in de provincie.

Reactie

Uitgangspunt voor recreatie zijn concentratie en kwaliteit boven groei. Wij willen recreatieve voorzieningen bij voorkeur concentreren in en bij regionale steden, regionale centra en de recreatiekernen. In of bij overige kernen zijn wij terughoudend met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. De Potten zien wij als het recreatiegebied van stedelijk centrum Sneek. In dit gebied zijn nog enige mogelijkheden voor verdere kwalitatieve groei. Met het toevoegen van recreatiewoningen in het goedkope segment is sprake van een verbreding van het aanbod waardoor nieuw publiek wordt aangetrokken. In samenhang bekeken met de andere nieuwe recreatieve voorzieningen in het gebied (kanoroutes, pitch en putt) is sprake van een upgradering van het recreatiegebied die er juist voor kan zorgen dat het toerisme in het gebied op peil blijft.

Conclusie:

Wij zien geen aanleiding in de zienswijzen om het verzoek om ontheffing niet te honoreren. De ingediende zienswijzen verklaren wij ongegrond.