



## Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

<b>Onderwerp</b>	<b>Vaststelling bestemmingsplan 'De Kuilart herziening'</b>
Raadsvergadering van	17 mei 2018
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	24 april 2018
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	S. Herrema

**Voorstel:**

- het bestemmingsplan 'De Kuilart herziening' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2017zuidBPkuilart-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basiskaart Grootchalige Topografie;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'De Kuilart herziening' vast te stellen.

**Inleiding:**

Op 14 juni 2013 is het bestemmingsplan *De Kuilart* onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is opgesteld om in de toekomst op een adequate wijze in te kunnen spelen op de wensen van de recreant en de toenmalige eigenaar van het recreatieterrein 'De Kuilart'. Sinds een aantal jaren kent het recreatiepark twee nieuwe eigenaren (hierna: initiatiefnemers). Deze hebben het voornemen om op korte termijn een aantal nieuwe recreatiewoningen te bouwen, inclusief een tweede bedrijfswoning voor één van de eigenaren. De recreatiewoningen zijn gesitueerd aan de aanlegsteigers ten noordoosten van het park. In de huidige situatie zijn hier (met een afwijkingsprocedure) de afgelopen jaren al een aantal recreatiewoningen gebouwd. In het geldende bestemmingsplan is echter geen bouwmogelijkheid voor recreatiewoningen opgenomen. De beoogde bedrijfswoning is gesitueerd op de noordwestzijde. Daarnaast hebben de eigenaren een stuk grond ter hoogte van het entreegebied in eigendom verworven. Deze gronden maken om die reden onderdeel uit van het recreatieterrein en dit bestemmingsplan. Bovenstaande ontwikkelingen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voor een nadere uitleg hiervan wordt verwezen naar het onderdeel 'Argumenten' van dit advies en de paragrafen 1.3 en 2.2 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het vorenstaande is een nieuw juridisch kader nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

**Doel:**

Het einddoel van deze procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan, waarin bovengenoemde ontwikkelingen juridisch/planologisch zijn vastgelegd en die na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan (voor zover vereist via een omgevingsvergunning) kunnen worden uitgevoerd.

**Argumenten:***Inhoud plan:*

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan *De Kuilart*, onherroepelijk geworden op 14 juni 2013. Recreatiewoningen dienen binnen het gebied met de aanduiding 'recreatiewoning' gebouwd te worden. De oppervlakte per recreatiewoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemers zijn voornemens om binnenkort een aantal nieuwe recreatiewoningen te bouwen. Deze recreatiewoningen zijn echter niet gesitueerd in het gebied dat is voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning', waardoor het voornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Deze aanduiding is destijds per abuis niet op dit gedeelte van het recreatiepark gelegd. In de huidige situatie staan hier ook al een aantal (verouderde) recreatiewoningen; deze zullen worden gesloopt.

Volgens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn op een drietal verspreid over het plangebied liggende locaties met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' recreatiewoningen van maximaal 250 m<sup>2</sup> toegestaan. De initiatiefnemers hebben plannen om in het midden van het park deze drie 'grotere' recreatiewoningen bij elkaar te realiseren. Deze gronden zijn echter niet voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' waardoor deze plannen eveneens in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

Voorts is gebleken dat het receptiegebouw groter is dan het bouwvlak zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan.

Op het terrein is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een extra bedrijfswoning te realiseren. Hierbij dient onder andere de bedrijfstechnische en bedrijfseconomische noodzaak te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar de brief van KR8architecten van 9 maart 2017. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van de nieuwe bedrijfswoning opgenomen met de aanduiding "bw" (bedrijfswoning).

Het entreegebied wordt eveneens gewijzigd: het parkeerterrein wordt vergroot en de hier aanwezige watergang wordt iets verlegd.

Tenslotte geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Bij ingrepen dieper dan één meter geldt een archeologische onderzoeksplicht.

#### *Draagvlak:*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2018 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### *Planologische afweging*

De ontwikkeling past in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. Voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten zijn de ontwikkelingen getoetst op haalbaarheid. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om de plannen te realiseren. Voor meer informatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Alternatieven:**

N.v.t.

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

Er zijn geen juridische risico's anders dan voortvloeiend uit de wettelijke procedures.

#### **Kaders:**

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

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

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van de kosten. 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: Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemers. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de (recreatie) woningen en de bedrijfswoning worden door de initiatiefnemers gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikken om de plannen te kunnen realiseren. De gemeentelijke kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden op de initiatiefnemers verhaald. Omdat er ook een aantal wijzigingen worden meegenomen welke onjuist in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen en nu worden hersteld, wordt het redelijk geacht om de kosten te halveren. De initiatiefnemers zijn hiermee akkoord gegaan. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' grondexploitatieregeling aangemerkt. Voor dit plan is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Ten aanzien van planschade is tevens een planschadeverhaalovereenkomst opgesteld, waardoor eventuele planschade op de initiatiefnemers kan worden verhaald.

**Duurzaamheid:**

N.v.t.

**Vervolgproces:**

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode kan tegen uw besluit tot vaststelling beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid bestaat in dit geval alleen voor een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze naar voren te brengen. Wordt geen beroep ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking op de dag na afloop van de terinzagelegging. Op dat moment kan ons college ook de aangevraagde omgevingsvergunning(en) verlenen.

**Monitoring en evaluatie:**

N.v.t.

**Gevolgen voor LTA:**

N.v.t.

**Communicatie en afstemming:**

Voorafgaande aan en tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft regelmatig overleg en terugkoppeling plaatsgevonden met zowel de initiatiefnemers als het stedenbouwkundig bureau.

**Bijlage(n)**

Meegezonden:

- het ontwerpbestemmingsplan
- B&W-advies inzake vaststelling bestemmingsplan

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

M.A. Berndsen-Jansen , waarnemend  
burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

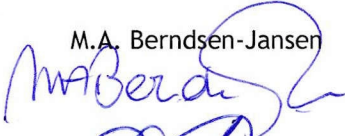
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'De Kuilart herziening'
-----------	--

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2018;

besluit de raad:

- a. het bestemmingsplan 'De Kuilart herziening' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- b. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2017zuidBPkuilart-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basiskaart Grootschalige Topografie;
- d. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'De Kuilart herziening' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
17 mei 2018

M.A. Bernds-Jansen , voorzitter.  
  
G.W. Stegenga , griffier.  
