

Aan de gemeenteraad van Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA Burgum
Ook per e-mail verzonden naar frontofficeruimteTD@t-diel.nl

Earnewâld, 29 januari 2023

Ontwerpbestemmingsplan "Earnewâld – De Wiidpleats"

■■■■■ ■■■■■ ■■■ ■■■■■ ■■■■■

Geachte raadsleden,

Op 21 december 2023 heeft uw raad een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de herontwikkeling van het plangebied "De Wiidpleats" te Earnewâld ■■■■■ 'het ontwerpbestemmingsplan'). Als ■■■■■ ■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ geef ik hierbij namens ■■■■■ een schriftelijke zienswijze op uw ontwerpbestemmingsplan.

Kort samengevat is het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met de 'goede ruimtelijke ordening' dan wel voldoet het niet aan de voorwaarden die worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing van een ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Wanneer precies sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' hangt af van verscheidene factoren. Zo is bijvoorbeeld geen sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' als het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast door bijvoorbeeld geluid- en verkeershinder of een drastische beperking van het (uit)zicht. Ook een 'goed ondernemersklimaat' is een belangrijke factor bij de beoordeling van het plan aan de 'goede ruimtelijke ordening'. Het hangt niet alleen af van de omstandigheden van het geval of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat, maar ook van wet- en regelgeving en nationaal-, regionaal en lokaal beleid.

Het is onvoldoende om enkel te stellen dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het is namelijk verplicht om aan de hand van een (ruimtelijke) onderbouwing goed te motiveren waarom

dan precies sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Wet- en regelgeving vormen daarbij de minimale eisen waaraan een dergelijke onderbouwing dient te voldoen.

In het onderhavige geval is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de 'goede ruimtelijke ordening', omdat door de realisatie van de 19 extra recreatiewoningen én de ongeveer 30 hotelkamers geen sprake is van een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor zover dit al wel het geval was geweest, is dit onvoldoende gemotiveerd.

Geen goed woon-, leef- en ondernemersklimaat

Uit diverse beleidsstukken volgt dat in Earnewâld geen vraag is naar extra overnachtingsplekken. Op pagina 60 van de Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna: 'Verordening Romte') wordt bijvoorbeeld aangegeven dat groei van het aantal recreatievoorzieningen in principe niet noodzakelijk is en juist ingezet moet worden op een kwaliteitsverbetering. Als verruiming van het aanbod dan toch noodzakelijk blijkt, bijvoorbeeld om ondernemers aan te trekken, dan dient in beginsel een deel van het al bestaande aanbod gesaneerd te worden.

Ten onrechte wordt ook gesteld dat de ontwikkeling binnen het door uw gemeente opgestelde beleidsplan '*Tytsjerksteradiel, folle mear om te ûntdekkjen!*' (hierna: 'het beleidsplan') past. Globaal stelt het beleidsplan dat de groei van het aantal verblijvende toeristen in Earnewâld is gestagneerd. De gemeente, en dus ook Earnewâld, wordt voornamelijk bezocht door dagtoeristen die verblijven in de Friese steden en enkel behoefte hebben aan een dagtrip naar de natuur. De potentie zit dan in de groei van het toerisme buiten het zomerseizoen, deze potentie wordt in de eerste plaats verwezenlijkt door een verbetering van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen binnen en buiten de gemeente en dus niet door het realiseren van extra overnachtingsplekken. Uit het stappenplan op pagina 87 volgt bijvoorbeeld dat pas kan worden ingezet op het realiseren van extra overnachtingsplekken, als door de ontwikkeling van onder meer dagrecreatieve voorzieningen en bestaande bedrijven de vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen is gestegen met ongeveer 20% tot 40%. Zelfs dan zijn extra overnachtingsplekken enkel wenselijk voor zover sprake is van een verfrissend overnachtingsconcept dat een nieuwe doelgroep aanspreekt. Wordt niet een nieuwe doelgroep aangesproken, dan verschuift enkel de vraag binnen de regio.

Sinds de vaststelling van het beleidsplan is de vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen niet met 20%-40% is gestegen. Bovendien wordt niet een nieuwe doelgroep aangesproken, waardoor de vraag enkel verschuift naar het te realiseren plan.

Het nabijgelegen Hotel [REDACTED] heeft 41 kamers. Alleen in het zomerseizoen (april t/m september) loopt de bezetting van de hotelkamers met moeite op tot 80%. Buiten de zomerperiode is het ontzettend rustig. Gemiddeld bedraagt de bezetting ongeveer 50%. De cijfers bevestigen wat in het beleidsplan is gesteld, namelijk dat de groei van verblijvende toeristen is gestagneerd en dat het moeilijk blijkt om buiten het seizoen toeristen te trekken. Net als het te realiseren hotel en de te realiseren recreatiewoningen, is [REDACTED] gelegen aan *It Wiid* en wordt op locatie een restaurant aangeboden. Hemelsbreed liggen beide percelen slechts 800 meter uit elkaar. Uit het voorgaande volgt dat geen sprake is van een nieuw concept en dat dus ook geen nieuwe doelgroep wordt aangesproken. Daarnaast bestaat bij de bestaande doelgroep geen vraag naar extra overnachtingsplekken. De vraag zal dus hooguit verschuiven van [REDACTED] naar het te realiseren plan. [REDACTED] zal daardoor aanzienlijk minder omzet draaien, hetgeen het ondernemersklimaat drastisch beperkt en aldus in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit het door u opgestelde beleidsplan volgt ook dat de draagkracht van het nabijgelegen natuurgebied *De Alde Feanen* beperkt is. Het is dan ook zeker niet de bedoeling om in de zomerperiode meer toeristen naar dit gebied te trekken, terwijl dat wel precies de doelgroep is waar het plan op is gericht. Al zou de vraag dus groter zijn dan het aanbod, dan nog is het realiseren van extra overnachtingsplekken onwenselijk in verband met de onvermijdelijke toename van de druk op het natuurgebied.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

U dient in ieder geval nader te onderzoeken of er behoefte is aan extra overnachtingsmogelijkheden in Earnewâld en welke invloed het plan zal hebben op de al bestaande overnachtingsmogelijkheden. In de onderbouwing is aangegeven dat uit marktonderzoeken zou blijken dat behoefte is aan een fors aantal extra recreatiewoningen in de regio en daarnaast dat het plan economisch uitvoerbaar is, omdat de ontwikkelkosten gefinancierd zouden kunnen worden door de opbrengsten uit de exploitatie en verkoop van de recreatiewoningen en de andere functies binnen het plangebied. Ondanks dat uit het provinciale- en gemeentelijke beleid juist lijkt te volgen dat er *geen* behoefte is aan extra recreatiewoningen en het dus onwaarschijnlijk is dat voldoende omzet wordt gedraaid om de ontwikkelkosten te kunnen dragen, zijn deze stellingnames nagenoeg niet gemotiveerd. Geenszins is onderbouwd dat de opbrengsten de ontwikkelkosten kunnen dragen. Er is niet eens een inschatting gemaakt van de opbrengsten en ontwikkelkosten. Ook is geen inzicht geboden in de marktonderzoeken waaruit een behoefte blijkt naar een fors aantal extra bedden, waardoor niet kan worden gecontroleerd of de onderzoeken juist zijn geïnterpreteerd of überhaupt bestaan. Tot slot wordt enkel aangegeven dat er behoefte zou zijn naar recreatiewoningen. In het geheel wordt niet gemotiveerd of ook vraag is naar een flink aantal extra hotelkamers.

In tegenstelling tot wat u in uw onderbouwing stelt, is het wel degelijk verplicht om te onderzoeken of er binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied behoefte bestaat naar de voorgenomen ontwikkelingen. Een dergelijk onderzoek is namelijk onder meer verplicht als sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het realiseren van een hotel is een stedelijke ontwikkeling, hetgeen u ook zelf verklaart in uw ruimtelijke onderbouwing. Zodoende dient uw raad aan de hand van onder meer de gehele markt, de ruimtelijke situatie en de al bestaande leegstand te beoordelen of binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Bovendien blijkt uit de Verordening Romte dat het gebied geen onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. In het onwaarschijnlijke geval dat uw raad tot de conclusie komt dat wel degelijk behoefte bestaat aan een hotel en extra recreatiewoningen, moet uw raad dus ook nog motiveren waarom niet binnen stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Ten overvloede wordt ook nog gewezen op artikel 5.4.1 van de Verordening Romte. In deze bepaling wordt een uitbreiding van een dagrecreatieve voorziening die ondergeschikt is aan de (hoofd)inrichting, zoals een restaurant bij een hotel, enkel toegestaan voor zover het maximum aantal bezoekers van 150.000 per jaar niet wordt overschreden.

Overigens valt op dat de ruimtelijke onderbouwing voornamelijk is gericht op de beoordeling van de extra recreatiewoningen aan de 'goede ruimtelijke ordening'. De voorgenomen hotelkamers en het restaurant (voor zover het aantal zitplaatsen wordt uitgebreid) worden nagenoeg niet getoetst. Ook bij de beoordeling van de mer-plicht wordt enkel uitgegaan van de extra recreatiewoningen. Het kan niet betwist worden dat 30 hotelkamers en een restaurant met een flink aantal zitplaatsen ook een effect hebben op het milieu.

Ook is onvoldoende onderbouwd dat de toename in stem- en recreatiegeluiden het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar verstoort. In de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel getoetst of de Wet geluidhinder in de weg staat aan instemming met de ontwikkelingen. Geluid is echter ook een relevant aspect bij de beoordeling van de invloed die het plan zal hebben op het woon- en leefklimaat en dus of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Zeker indien de ontwikkeling ziet op het toestaan van horeca die nagenoeg grenst aan een natuurgebied. Aldus moet ook een akoestische afweging plaatsvinden.

Tot slot wordt ten onrechte een aantal keer de beoordeling doorgeschoven naar de beoordeling van de omgevingsvergunning, omdat door het ontbreken van concrete plannen het nog niet mogelijk zijn om tot een goede beoordeling te komen. Dit wordt bijvoorbeeld aangegeven bij de beoordeling van de stikstofdepositie en ecologische aspecten. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke beoordeling door te schuiven naar de vergunningverlening. Overigens dient u bij de beoordeling niet uit te gaan van de concrete situatie, maar van wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt.

Conclusie en verzoek

Uit het voorgaande volgt dat het plan het woon-, leef- en ondernemersklimaat onaanvaardbaar aantast, waardoor het plan in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening' en zodoende niet kan worden vastgesteld. Er is namelijk geen behoefte aan extra overnachtingsplekken en daarnaast zal een eventuele toename aan toeristen een te hoge druk leggen op het nabijgelegen natuurgebied *De Alde Feanen*.

U moet onderzoeken of binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied behoefte bestaat aan extra overnachtingsplaatsen en door te onderzoeken wat de invloed van het plan zal zijn op de al bestaande overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast is ten onrechte niet onderzocht of en in hoeverre het geluid invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden en is ten aanzien van een aantal punten ten onrechte de beoordeling doorgeschoven naar de benodigde omgevingsvergunning. Tot slot zijn voornamelijk de voorgenomen recreatiewoningen ruimtelijk getoetst, terwijl ook het hotel en het restaurant ruimtelijk getoetst moeten worden.