

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

J. van Veen

Datum collegebesluit

25 augustus 2020

Opsteller

L. van der Bijl

Registratie**Agendapunt****Onderwerp**

Bestemmingsplan Singel 23 te Jubbega

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Singel 23 te Jubbega, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNSingel23JU-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de) Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_ NL.IMRO.0074.BPNSingel23JU-VG01.

Inleiding

Op het perceel Singel 23 is sinds 1996 een kleinschalig kampeerterrein gevestigd. Behalve deze minicamping zijn op het perceel ook een theeterras, streekwinkel en caravanstalling aanwezig. Dit alles is ondergebracht in een voormalige boerderij, bestaande uit een bedrijfswoning, een ligboxenstal en een berging.

Bij de exploitatie van deze minicamping spelen de volgende zaken een rol. De initiatiefnemer richt zich bij de minicamping op de 'echte toerist' en biedt daarom geen vaste plaatsen of seizoenplaatsen aan. De camping is dus sterk afhankelijk van het weer en daarom is de initiatiefnemer er veel aan gelegen om in te spelen op de behoefte van de recreanten. Wat dat betreft heeft de camping behoefte aan een groter aanbod en een grotere variatie van slaapplekken. De staat en onderhoud van de bestaande bebouwing laat te wensen over. Dat geldt vooral voor de oude ligboxenstal. De staat van de ligboxenstal is dermate slecht dat die gerenoveerd moet worden, daarnaast bevat deze stal ook asbest.

Deze twee factoren hebben geleid tot ontwikkeling van een plan voor kwaliteitsverbetering. De bestaande ligboxenstal wordt daarbij gesloopt en vervangen door een kleiner gebouw. In dit nieuwe gebouw worden voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein gerealiseerd en een recreatiewoning. Dit gaat ten koste van de huidige oppervlakte aan caravanstelling, die in verkleinde vorm terugkeert. Op de verdieping zullen drie bed & breakfasts worden gerealiseerd met daarbij een slaapzaal met maximaal 15 slaapplekken. De losse schuur op het perceel zal gedeeltelijk

worden verbouwd met nieuwe sanitaire voorzieningen voor de camping. Daarnaast worden tien trekkershutten geplaatst.

Het recreatieverblijf ontstijgt met het hierboven genoemde het karakter van een mini-camping en de huidige bestemming laat deze upgrade dan ook niet toe. Daarnaast past ook het vervangen van de oude ligboxenstal niet in het bestemmingsplan.

De functiewijziging wordt planologisch geformaliseerd door een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Singel 23 te Jubbega. In het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de camping op het onderhavige perceel mogelijk gemaakt.

Motivering

Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering en uitbreiding toeristisch recreatief aanbod door functiewijziging van de percelen behorend bij Singel 23 te Jubbega.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan vast te stellen

Er zijn geen zienswijzen ingediend, het bestemmingsplan is op de juiste wijze voorbereid en de wettelijke procedures zijn gevolgd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaan er geen bezwaren om het bestemmingsplan vast te stellen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de oppervlakte aan bestaande bebouwing af. Bovendien gaat de uitvoering van dit plan niet te koste van het woon- en leefmilieu: de afstand ten opzichte van naburige woningen bedraagt minimaal 50 meter en dat is daarmee conform de aanbevelingen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook vanuit de aspecten archeologie, ecologie, bodem en luchtkwaliteit zijn er tegen de realisering geen belemmeringen.

Vanuit toeristisch-recreatief oogpunt is de upgrade van de camping passend. Er is sprake van een toeristisch- recreatieve nevenfunctie in een voormalig agrarisch bedrijf. De huidige plannen zijn gericht op het door ontwikkelen naar een volwaardig toeristisch-recreatief bedrijf. Het bedrijf richt zich op verschillende naar aard en schaal passende functies/doelgroepen: caravanstalling, streekwinkel, theetuin (voor dagrecreanten) camping met passantenplekken, camperplaatsen (speerpunt Marrekrite), B&B (op meer professionele wijze dan aan huis) en goedkope slaapplekken voor reizigers (sluit aan op niche markt van couch-surfing). De bedrijfsactiviteiten worden gefaseerd gerealiseerd. Er is sprake van verbreding van het aanbod in de regio, passend bij de identiteit van de regio.

Er is sprake van een professionaliseringsslag en er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de panden en uitstraling. Met deze differentiatie in verblijfsaccommodaties wordt verwacht dat voor de regio Zuid Oost Friesland toeristen worden aangetrokken die de identiteit van de provincie waarderen, interesse en respect voor cultuur en landschap hebben. De toekomstige bedrijfsvoering achten wij passend binnen lokale en regionale draagkracht en draagvlak.

Uit het onderzoek "Vitaliteit logiesaccommodaties Fryslân" (13 maart 2020, gepubliceerd 13 mei 2020) blijkt dat de omgevingskwaliteit van Friesland (uitzonderlijk) hoog is. Daarentegen missen veel campings sfeer en een conceptuele invulling en verbinding met de omgeving. Vernieuwing en innovatie ontbreekt en toeristische clusters worden onvoldoende benut. Groeipotentieel is aanwezig en hiervoor zijn toekomstbestendige productmarkt combinaties nodig (marktvraag en marktverandering bijhouden). Al met al vraagt dit om nieuwe manieren van denken voor ondernemers en overheid: jaarrond logiescapaciteit, transformatie van bestaand logiesaanbod naar toekomstbestendige functies en markten, andere vormen van ruimtelijke planning (blurring en ontregelen brengt vernieuwing), circuit-denken (aan elkaar verbinden van deelbestemmingen, bestemmingen waarin gasten ontzorgd worden en toerisme bijdraagt aan haar omgeving (cluster-denken).

Het aanbod in Zuid Oost Friesland is kleinschalig met relatief veel kampeerplaatsen. De autonome vraagprognose komt lager uit dan in de rest van Fryslân, er lijkt wel organische ruimte voor groei in kampeerplaatsen en groepsaccommodaties. De organisatiegraad (samenwerking in toeristische clusters) is nog laag. Relevante opgaven voor Zuid-Oost Friesland zijn oa.:

- Versterken en vernieuwen van de huidige toeristische clusters
- Uniek vanwege zijn eenvoud: behouden en versterken van deze eigenschap (eenvoud maar met stijl)
- Kwaliteitsverbeteringen en vernieuwing doorvoeren; ook voor modale doelgroepen is verandering belangrijk
- Seizoensverlenging door op campings accommodaties toe te voegen die jaarrond geschikt zijn

De plannen voor de Singel 23 voldoen naar onze mening grotendeels aan deze opgaven.

Risico's of kanttekeningen

De maatregelen door COVID-19 hebben voor een trendbreuk in de groeiprognose gezorgd. In de zomer van 2020 is de zakelijke en de buitenlandse markt nagenoeg stil komen te liggen en zijn de gasten meer uit eigen land afkomstig ("staycation"). Desondanks zijn de aanbevelingen uit het onderzoek naar de vitaliteit van de verblijfsaccommodaties ook voor de binnenlandse markt van toepassing. Het plan voldoet hier in ruimtelijke zin aan.

Communicatie en participatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant. Hierna bestaat voor belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, gedurende zes weken de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Het bestemmingsplan ligt na vaststelling 6 weken ter inzage voor beroep. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de ABRvS	Iedereen	Openbare besluitenlijst	Communicatie	Na besluit raad
	Belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen	Staatscourant, Heerenveense Courant	Vakafdeling	Na besluit raad

Financiën

Met aanvrager is een kostenverhaalsovereenkomst gesloten, om het risico om eventuele planschade te verzekeren. De kosten voortvloeiend uit planschade komen hiermee voor risico van aanvrager.

Bijlagen

- Ontwerp-bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

Bestemmingsplan Singel 23 te Jubbega

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2020

gelet op,

artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Het bestemmingsplan Singel 23 te Jubbega, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNSingel23JU-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de) Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_ NL.IMRO.0074.BPNSingel23JU-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 oktober 2020

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan