



Structuurvisie *Landgoed Eysinga-State*

september 2009

In opdracht van T. van Eysinga, F. van Eysinga
In samenwerking met NoordPeil landschap & stedenbouw
Tadema Bedrijven
Kenmerk 369 01 401
Datum september 2009

Structuurvisie *Landgoed Eysinga-State*

Inhoud

1	Inleiding	6	7	Programma	22
	- Locatie			- Centrale ruimte	
	- Uitgangspunten			- Recreatiewoningen	
	- Leeswijzer			- Groepsaccomodaties	
				- Ecologische verbinding	
2	Historie	8	8	Fasering	30
	- Bewoners en beheerders				
	- Landschap				
3	Landschappelijke ligging	10	9	Haalbaarheid	32
4	Beleid	12		Bijlagen	
	- Streekplan Fryslân 2007			- Bijlage 1 “kaart structuurvisie Landgoed Eysinga-State”	
	- Toeristisch-recreatieve visie Skarsterlân				
	- Toekomstvisie 2030 (concept juni 2008)				
5	Ontwikkelingsmogelijkheden	14			
6	Structuurvisie	16			
	- Historisch concept				
	- Ruimtelijk concept				
	- Marktconcept				
	- Routing				



1. Inleiding

Locatie

Landgoed Eysinga-State ligt ten noorden van Sint Nicolaasga op een recreatief strategische locatie, nabij de A7-zone en op de overgang van het bosrijke Gaasterland en het waterrijke merengebied, tussen het Tjeukemeer en de Langweerderwielen. De landschappelijke combinatie van bos en meren biedt volop mogelijkheden om ontspanning te vinden.

Uitgangspunten

Gezien de provinciale ambitie om in dit gebied de natuur- en recreatiefunctie te versterken, leent het gebied zich bij uitstek voor de ontwikkeling van de combinatie van natuur, water en recreatie. Er kan een kwaliteitsimpuls aan het gebied worden gegeven. Om de kansen voor de ontwikkeling van een landgoed te bepalen is een verkenning gedaan. In deze verkenning is gekeken naar de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid en zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de inhoud van een landschapsplan. Dit resulteert in een structuurvisie.

Leeswijzer

Dit document omvat de structuurvisie voor het (deels bestaande) Landgoed Eysinga-State. In dit document zijn de uitgangspunten voor 'verankering' in het omringende landschap opgenomen. De structuurvisie sluit aan op gemeentelijk en provinciaal beleid. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn omgezet in een programma. Het programma toont aan dat de structuurvisie een kwaliteitsslag is en een landschappelijke 'afronding' van het Landgoed waarborgt.



Huidige situatie Landgoed Eysinga-State; chalettes, kampeerterrein en recreatiewoningen 'Imasate'



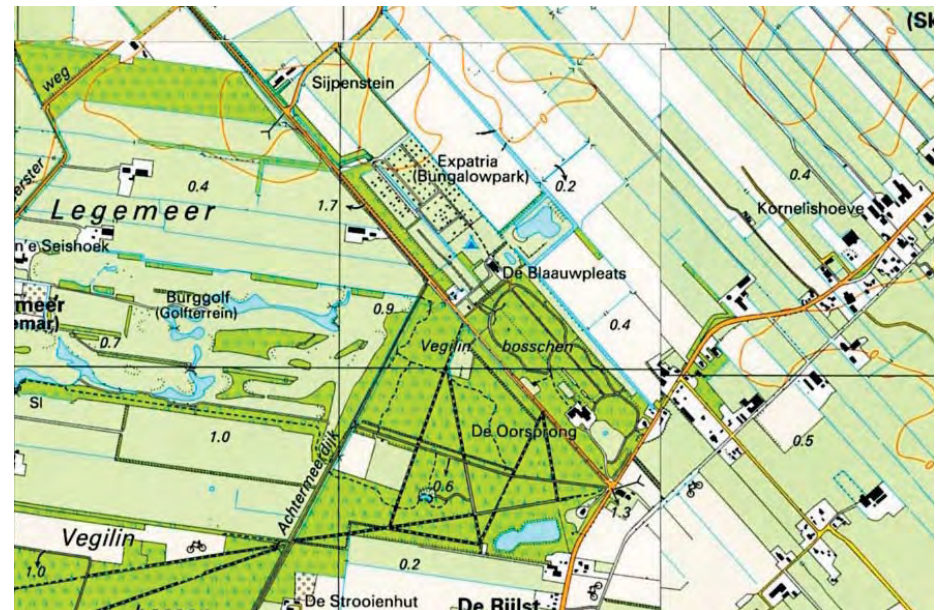
Structuur 1720



Structuur 1850



Structuur 1900



Structuur 2000

2. Historie

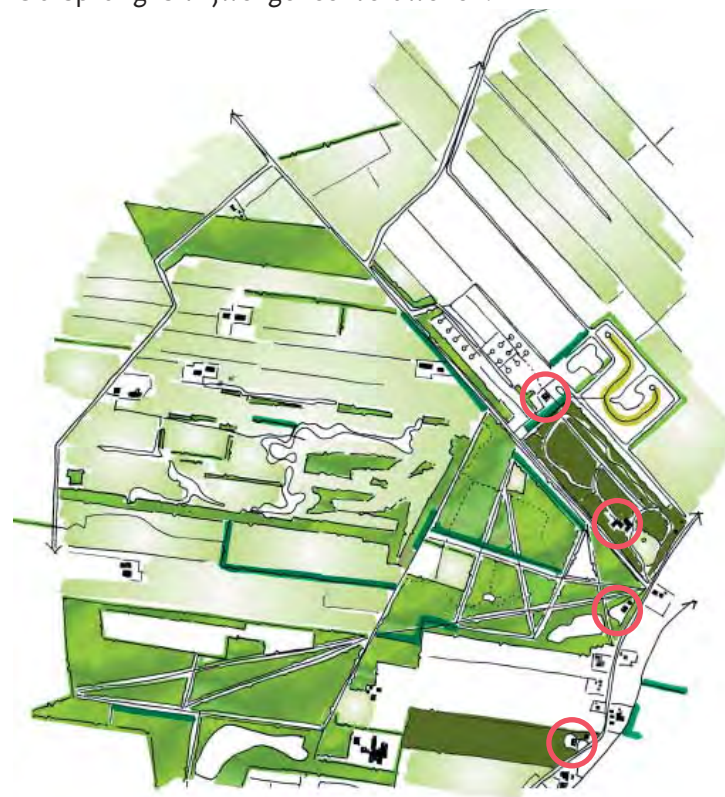
Bewoners en beheerders

Het huidige Landgoed Eysinga-State is gelegen in de gemeente Skarsterlân. In 1722 werd Johan Vegilin van Claerbergen grietman (burgemeester en rechter) van Doniawerstal zoals de gemeente tot 1984 heette. Vegilin kon de wildernis die later Landgoed Eysinga-State werd genoemd in eigendom krijgen en hij ontgon het gebied. Het terrein werd voorzien van afwateringsslootjes en verdeeld in akkers. Grote delen werden beplant met eiken en beuken. Toen Vegilin na 50 jaar grietmanschap in 1772 stierf, liet hij een aanzienlijk grondbezit, waaronder de naar hem genoemde bossen, na aan zijn enige kleinzoon, Jonkheer Frans van Eysinga, waarvan de nazaten, die wonen op het statige huis 'Boschoord', het landgoed nog steeds beheren.

Landschap

Ten zuiden van Landgoed Eysinga-State loopt de doorgaande route tussen Joure en St.Nicolaasga, waarlangs een aantal states en landhuizen zijn gelegen; Doniastate, Boschoord, De Oorsprong en Het Blauw (De Blaauwpleats). De states en landhuizen liggen parallel aan de verkavelingsrichting, in tegenstelling tot de kleinere woonhuizen en boerderijen die juist gericht zijn op de doorgaande weg (De Rijst, Huisterheide, Scharren). De ontsluiting van het Landgoed rondom boerderij De Blaauwpleats is gelegen aan een zijweg van de doorgaande route. Van hieruit ontspringen ook de Vegelinbossen. Door het stervormig karakter van het padenpatroon wordt dit ook wel sterrenbos genoemd. De boerderij De Blaauwpleats met rondom een kampeerveldje, vormt de kern van het huidige Landgoed Eysinga-State.

De huidige structuren zijn ten opzichte van de kaart van 1850 vrijwel gelijk gebleven, maar omvat veel meer voorzieningen dan in de situatie in 1850. Met name aan de zuidwestzijde van het landgoed. In de Vegelinbossen die ook tot het Landgoed behoren, liggen recreatieve voorzieningen. In de boerderij zelf is een horecagelegenheid gevestigd. Tevens zijn een golfterrein, diverse bungalowhuisjes en een terrein voor stacaravans ontwikkeld in deze zone. De bospartij aan de noordoost zijde van De Oorsprong is vrijwel geheel verdwenen.



Van noord naar zuid; De Blaauwpleats, De Oorsprong, Boschoord, Doniastate



Landgoed op de overgang van hoge en lage gronden (de nullijn)



Landgoed op de overgang van zandgronden (bosgebied) en merengebied



*Landgoed op de grens van het Nationaal Landschap
Ligging Landgoed ten opzichte van Sint Nicolaasga*



Landgoed als 'overstap' vanuit merengebied

3. Landschappelijke ligging

Zuidwest-Fryslân kenmerkt zich door de openheid van de vele meren en vaarten in contrast met de beslotenheid van delen van Gaasterland. Rondom het bestaande Landgoed Eysinga-State is dit contrast sterk waarneembaar. Ten noorden en noordoosten grenst het landgoed aan het open en weidse merengebied. Ten westen en zuidwesten van het landgoed liggen de hoger gelegen gronden. In het terrein is de gradiënt waarneembaar en zichtbaar door middel van de aanwezige beplanting en de waterstructuren. Op de hogere en droge gronden komen voornamelijk eik, berk en beuk voor. In de nattere en lagere gronden zijn de elzen meer aanwezig.

Een groot deel van Zuidwest-Fryslân is aangewezen als Nationaal Landschap. In het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân wordt ingezet op behoud, versterking en recreatieve benutting van de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het Landgoed Eysinga-State ligt tegen de rand van het Nationaal Landschap.

Sint Nicolaasga ligt centraal ten opzichte van het waterrijke merengebied. Ten noorden van het dorp liggen de Langweerderwielen en ten zuiden van Sint Nicolaasga ligt het Tjeukemeer. Aan de zuidzijde van het dorp ligt een haven, vanwaar men vanuit het merengebied de bosrijke omgeving binnenkomt. Aan de noordzijde van Sint Nicolaasga ligt Landgoed Eysinga-State als 'recreatieve overstap' van het merengebied naar het bosgebieden. De recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving van Landgoed Eysinga-State zijn divers; de

watersport in en rondom Langweer, verschillende wandelpaden door de Vegelinbossen, een hotel-restaurant, een golfterrein en het recreatiepark met de camping.

Streekplan Fryslân 2007

Plankaart

Stedelijke Centra

- provinciehoofdstad
- overige steden
- regiostad
- regionaal centrum
- bedrijfsconcentratiekern
- recreatiekern
- overige kernen
- bundelingsgebied
- economische kernzone
- landschappelijke geleiding

Ecologische hoofdstructuur

- water
- overige natuur
- beheersgebied met agrarische functie
- experimentgebied Gaasterland

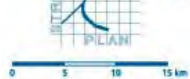
Hoofdinfrastructuur

- hoofdweg bestaand/in studie of in ontwikkeling
- knelpunt in studie of in ontwikkeling
- spoorweg met station
- gewenst tracé Zuiderzeespoorlijn
- geplande stationslocaties Zuiderzeespoorlijn
- geplande snelle verbinding Leeuwarden-Heerenveen
- hoofdvaarweg
- veerverbinding

Landbouw

- platteland met gebiedsspecifieke agrarische ontwikkelingsruimte
- zoekgebied glastuinbouw
- hoofdlandscapstypen
- provinciegrens
- begrenzing streekplangebied

Kaart 1



4. Beleid

Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte'

Sint Nicolaasga is in het streekplan aangemerkt als recreatiekern, met geconcentreerde recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalige uitstraling. Bij Sint Nicolaasga is ruimte voor een beperkte, aansluitende en afrondende recreatieve ontwikkeling in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegelinbossen en landschappelijke inpassing.

Toeristisch-recreatieve visie Skarsterlân

De gemeente Skarsterlân heeft als doel binnen de gemeente groei van de toeristisch-recreatieve werkgelegenheid te realiseren. Daarvoor moet het aantal toeristen en recreanten en hun bestedingen toenemen. De gemeente wil haar grondgebied op toeristisch-recreatief gebied ontwikkelen als een aantrekkelijke, actieve en ontspannende bestemming voor water- en natuurliefhebbers gedurende de zomermaanden én daarbuiten. Het gemeentelijk gebied wordt als onderdeel van de Friese Meren in de markt gezet. Skarsterlân is onderdeel van dit waterrijke gebied en is als (bestuurlijk) gebied onbekend bij en onbelangrijk voor potentiële doelgroepen. Daarbinnen worden primair de voor de toerist aantrekkelijke gebieden van Skarsterlân onder de aandacht van potentiële doelgroepen gebracht: de driehoek Joure, Sint Nicolaasga en Langweer; de waterrijke westkant van Idskenhuizen tot Goingarip en Terkaple; de natuurrijke en landelijke oostkant van de gemeente Skarsterlân.

Het ontwikkelen van toerisme en recreatie gebeurt door middel van twee ontwikkelingslijnen; waterbeleving en natuur- en

landschapsbeleving. Dit heeft als doel:

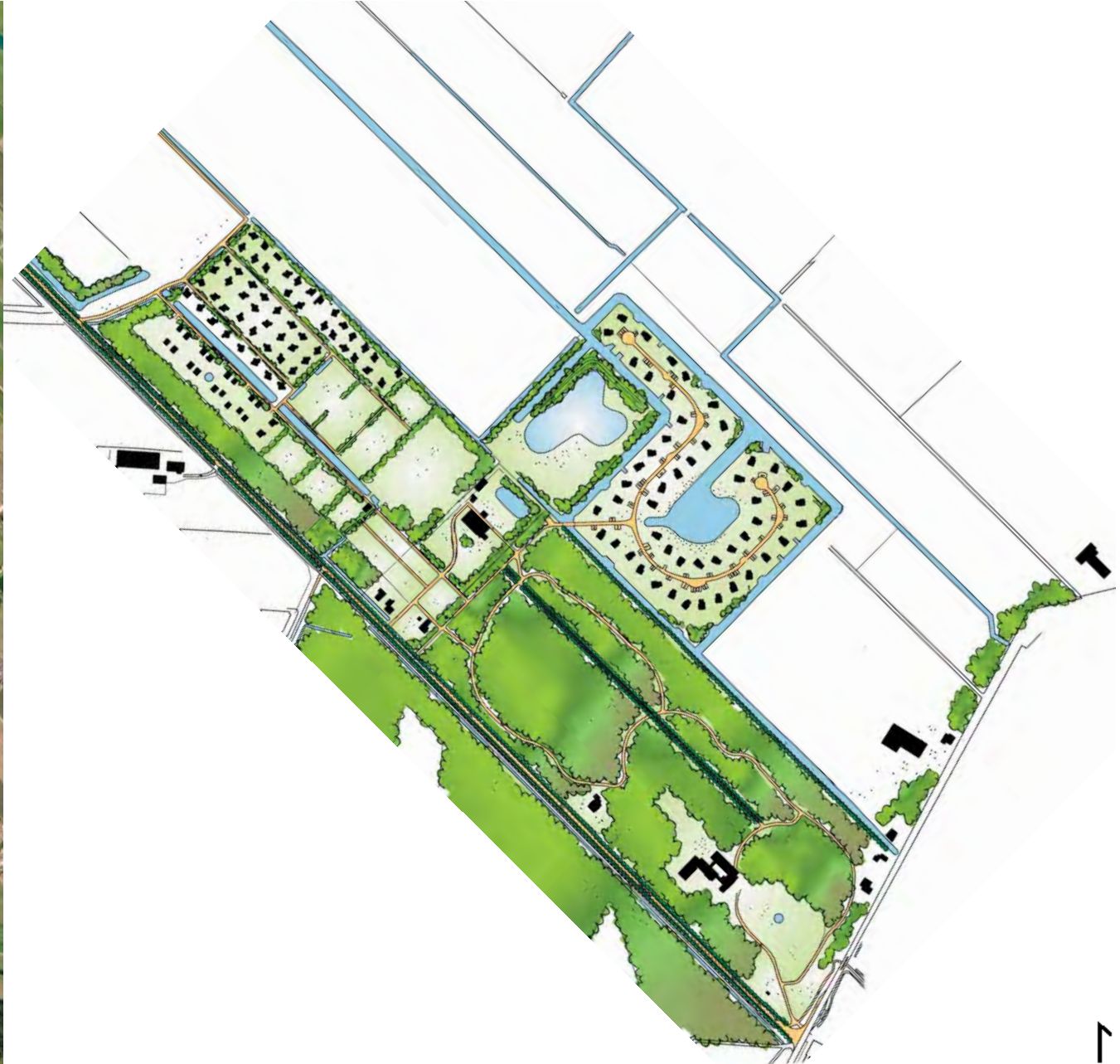
- de identiteit van het gebied te versterken;
- de fysieke toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief te verbeteren en te versterken, ook buiten het zomerseizoen;
- het gebied te onderscheiden ten opzichte van concurrerende bestemmingen.

De eerste ontwikkelingslijn, waterbeleving, richt zich primair op de driehoek Joure, Sint Nicolaasga en Langweer en de waterrijke westkant van Idskenhuizen tot en met Goingarip en Terkaple. De tweede ontwikkelingslijn, natuur- en landschapsbeleving, richt zich primair op de natuurrijke en landelijke oostkant van gemeente Skarsterlân.

Toekomstvisie 2030

De gemeente Skarsterlân heeft op economisch gebied de wens de topografische ligging beter uit te buiten. Ze wil als gemeente ten eerste sterker inzetten op de toeristisch-recreatieve sector en ten tweede inzetten op het binnenhalen van meer watersportgebonden industrie en eventuele andere bedrijvigheid waarvoor een goede regionale en/of plaatselijke bereikbaarheid van belang is.

Het ontwikkelen van een sterker toeristisch-recreatief profiel - en daar vervolgens naar handelen - is een belangrijke opgave voor de gemeente. Niet als doel op zich, maar omdat dit bedrijvigheid en werkgelegenheid creëert die van belang is voor Skarsterlân. Een ander doel dat met het binnenhalen van dit type bedrijvigheid wordt nagestreefd is het op peil houden van het voorzieningenniveau.



5. Ontwikkelingsmogelijkheden

Het uitgangspunt van de ontwikkelingen rondom Landgoed Eysinga-State is een verbreding van het product voor de verblijfsrecreatie in combinatie met een kwaliteitsslag aansluitend op de landschapsstructuur.

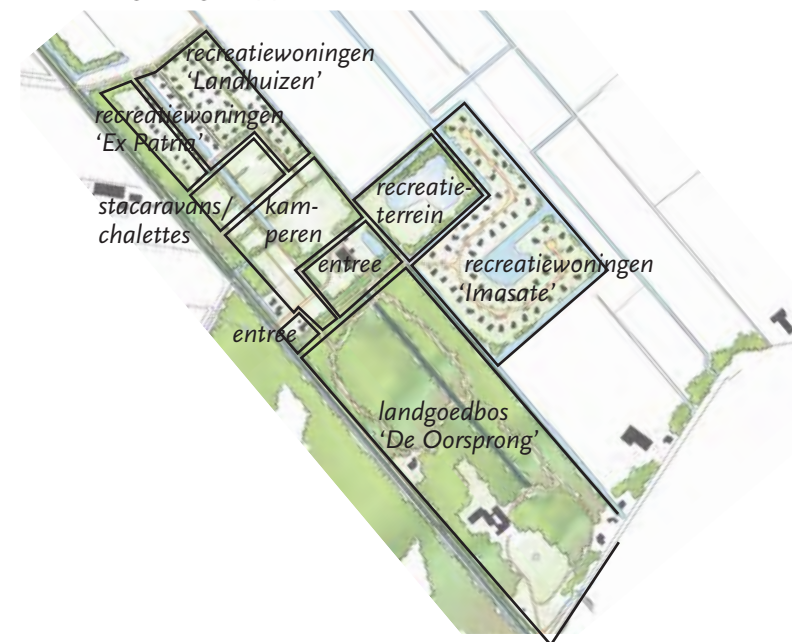
Het huidige Landgoed Eysinga-State presenteert zich op dit moment niet optimaal richting de doorgaande route (van Joure via Sint Nicolaasga richting Gaasterland). Het ontwikkelen van een nieuw landhuis in de rand van het bos (zuidzijde Landgoed terrein) langs de doorgaande route biedt een kwaliteitsslag voor zowel het bosgebied (een landschappelijke 'afronding' van het Landgoedterrein) als de omgeving ('afronding' van het ritme van de reeks landgoedwoningen). Het karakter van het landschap in zijn totaliteit kan hiermee worden versterkt.

Het huidige Landgoed is aan de zuidwestzijde ingepast in de omgeving door middel van een stevige bosrand, aansluitend op de bosgebieden op de zandgronden. Aan de noordoostzijde van het Landgoed grenzen de recreatiewoningen direct aan het landschap. Er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, die is afgestemd en geïntegreerd met de aanleg van de bospercelen overeenkomstig de in de ruilverkaveling Doniawerstal afgesproken aanleg van bospercelen. Door inpassing van recreatiewoningen in het landschap wordt het karakter van het landschap versterkt; stevige groene bosstrippen met opstreckende verkaveling. Daarbinnen liggen de recreatieve functies verscholen.





In de afgelopen tien jaar is de overnachtingscapaciteit bij recreatiewoningen aanzienlijk toegenomen. Met name de groei

van vakantiebungalows is zeer sterk geweest. De laatste jaren is vooral vraag naar groepsaccommodaties. Het Landgoed kan hierop inspelen en zal als totaalconcept (horeca met recreatie- en verblijfsmogelijkheden) een impuls bieden voor de regionale werkgelegenheid.

In de huidige situatie ontbreekt een duidelijke, centrale hoofdentree. Op dit moment zijn twee toegangen in gebruik, beide gelegen langs de Langweerderweg. Met de ontwikkeling van één hoofdentree ontstaat een centrale plek op het Landgoedterrein waaraan recreatieve functies voor zowel campinggasten als toeristen en recreanten van buiten het Landgoed gekoppeld kunnen worden.



Huidig programma Landgoed Eysinga-State

-  *bestaande bebouwing (grijs)*
-  *te vervangen bebouwing (oranje)*
-  *te ontwikkelen bebouwing - nieuwbouw (rood)*
-  *te ontwikkelen groepsaccommodaties - nieuwbouw (roze)*



6. Structuurvisie

Met het ontwikkelen en uitbreiden van het Landgoed Eysinga-State kan een kwaliteitsslag gemaakt worden voor de landschappelijke waarde en de recreatieve waarde van het gebied. Door uitbreiding van het bos in zuidoostelijke richting wordt historisch karakter van het landschap versterkt. Een nieuw landhuis aan de rand van het bos (noordwestzijde) versterkt de reeks states en landgoederen.

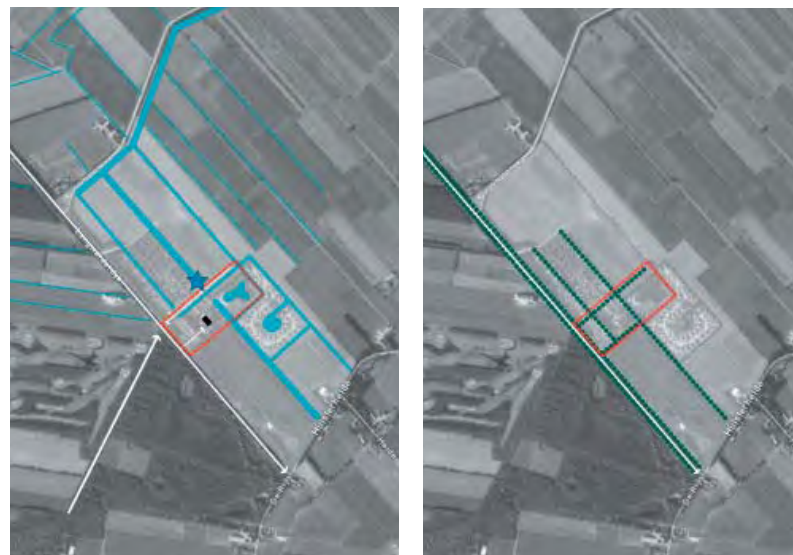
Het structuurplan voor Landgoed Eysinga-State is opgebouwd uit verschillende concepten:

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept versterkt het karakter van het landschap. Lange lanen en brede bosranden aan de noordzijde van het Landgoed, met de herkenbare opstreckende verkaveling op en rondom het terrein. In het zuidelijk deel van het Landgoed is de overgang naar het lager gelegen merengebied waarneembaar; meer water en beplanting die van oorsprong voorkomt op de nattere gronden.

Historisch concept

Een concept waarbij het historisch karakter van het landschap en het Landgoed wordt teruggehaald en waar nodig versterkt. Het nieuwe landhuis aan de rand van het bos beëindigt de reeks landhuizen langs de doorgaande weg.



Waterstructuur vanuit het merengebied, lanenstructuur vanuit het bosgebied



Marktconcept

Het marktconcept biedt door het uitbreiden van het recreatieterrein kansen voor de middenstand in de omgeving (Langweer, Sint Nicolaasga en Joure) en voor het Landgoed zelf. Door het verbreden van het aanbod van recreatieve voorzieningen kunnen de bestaande voorzieningen naar een hoger niveau gebracht worden. In de boerderij op het erf (De Blaauwpleats) bij de entree liggen kansen voor een horecabedrijf.

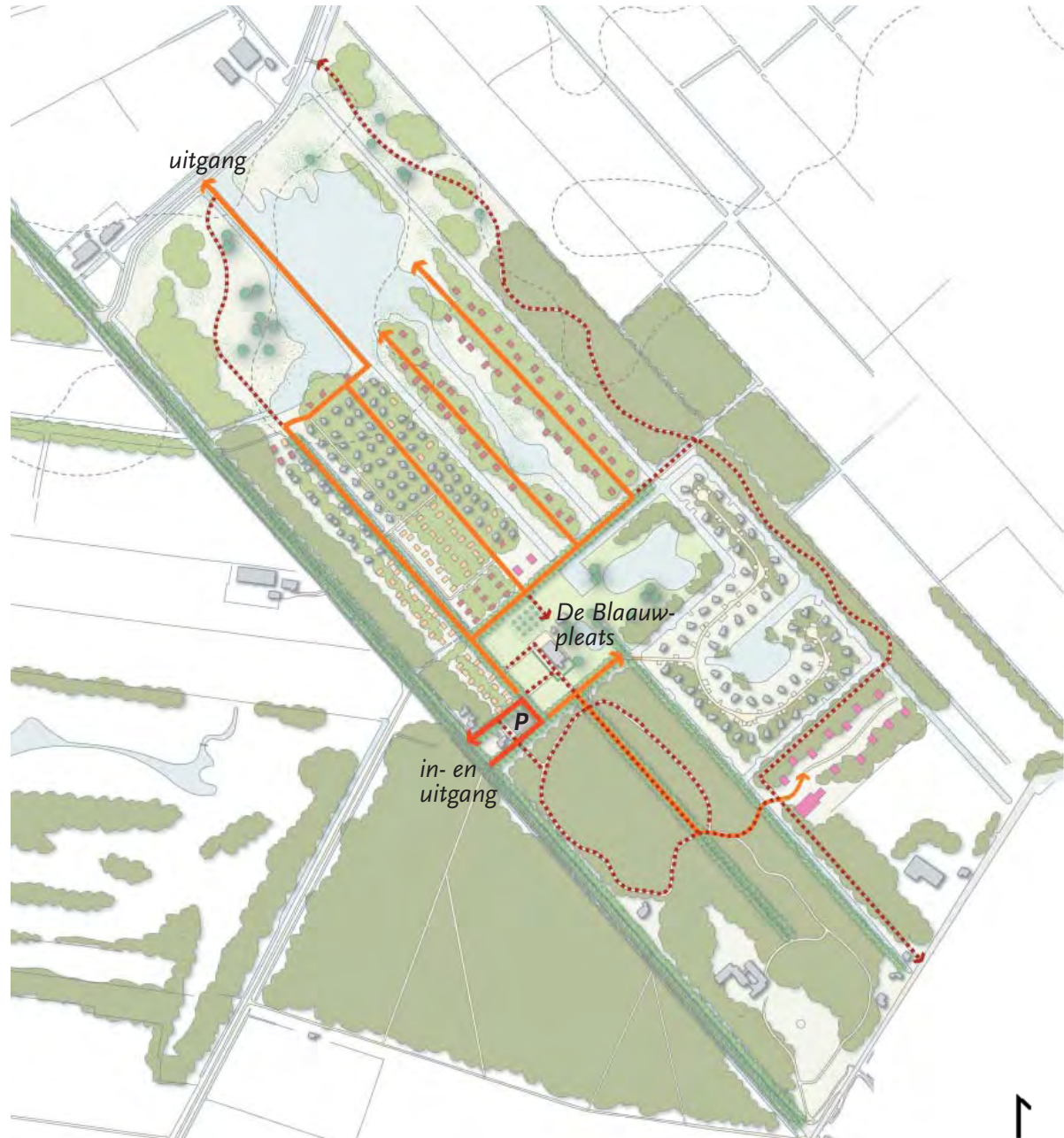
Het totaalconcept voor het ontwikkelen en uitbreiden van het Landgoed Eysingastate is een kwaliteitsslag voor zowel de bossen als de omgeving. Het Landgoed draagt bij aan de versterking van de landschappelijke structuur. Er wordt aangesloten bij de karakteristieken van het bosrijke zandgebied en het waterrijke merengebied; het versterkt de landschappelijke gradiënt.

Niet alleen de landschappelijke structuur van het landgoed draagt bij aan de omgeving, ook vindt aansluiting plaats op de bestaande recreatieve routes in de omgeving.

Vanuit de Vegelinbosschen is het landgoed goed bereikbaar.

Recreatieve routes lopen vanuit de Vegelinbosschen door over het landgoedterrein. Op het landgoedterrein is zowel het bosrijke deel als het waterrijke deel te beleven. De Blaauwpleats ligt centraal op het landgoedterrein. Voor gasten en dagrecreanten is voldoende parkeergelegenheid op het landgoedterrein en aan de rand van de Vegelinbosschen.

Door aansluiting op de bestaande Houtvaart, welke in contact staat met de Langweerderwielen en de Scharsterrijn is ook vanaf het water het landgoed goed te bereiken. De nieuw te ontwikkelen vaarroute op het landgoedterrein leidt naar De Blaauwpleats. De bestaande haven wordt uitgebreid en verlengd in de richting van De Blaauwpleats. Op deze wijze is De Blaauwpleats met horecafunctie zowel vanaf het water als vanuit de omringende bossen en dorpen goed bereikbaar.



- P parkeerterrein
- in- en uitgang Landgoedterrein
- ontsluiting auto's
- ⋯→ wandelroute

Routing

Met de uitbreiding van het Landgoed Eysinga-State zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Temeer omdat de door bomenlanen begrensde Langweerderweg een onoverzichtelijke weg is en het voor problemen zorgt wanneer toeristen moeten zoeken naar de juiste ingang, is het zeer gewenst een duidelijke en overzichtelijke ingang en uitgang te creëren. Er zal één hoofd-in- en uitgang worden gehanteerd, aansluitend op de Langweerderweg. De meest noordelijke ontsluiting ('Takkepolle') verdwijnt als ontsluiting van het terrein. Deze ontsluiting wordt in noordelijke richting verplaatst en sluit aan op de Houtvaartweg. Deze ontsluiting wordt alleen als uitgang gebruikt voor gebruikers van 'Ex Patria' en 'Landhuizen'.

Op het terrein zorgt het eenrichtingsverkeer voor een vlotte afhandeling en ontstaan er geen opstoppingen nabij de entree/Langweerderweg. Aan de hoofdentree is tevens de ontsluiting naar de overige bestaande en nieuw te ontwikkelen recreatiemogelijkheden gekoppeld.

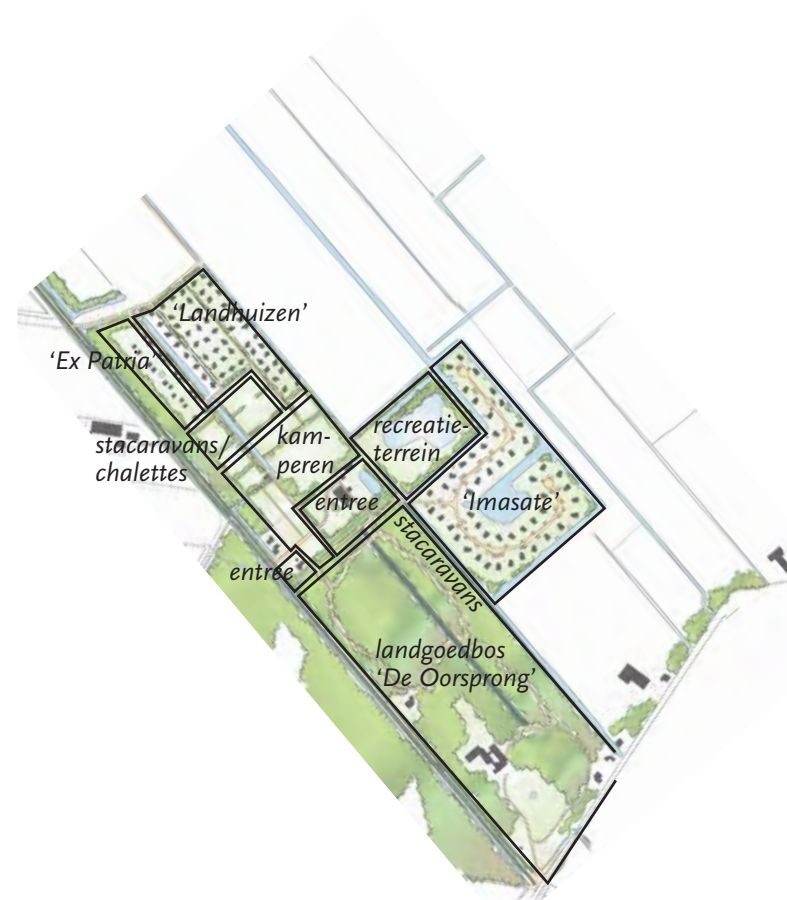
Het parkeerterrein ligt nabij de hoofdentree, temidden van de in- en uitgang van het park. Vanaf het parkeerterrein, begeleid door eikenlanen is de boerderij met horecafunctie goed te bereiken.

- 1** entreegebied en parkeren
- 2** erf met boerderij (horeca)
- 3** erf met vijver (kamperen)
- 4** groepaccomodaties 'Erf'
- 5** recreatiewoningen (vervangen chalettes)
- 6** recreatiewoningen (vervangen stacaravans)
- 7** recreatiewoningen (vervangen stacaravans)
- 8** recreatiewoningen 'Ex Patria'
- 9** recreatiewoningen 'Landhuizen'
- 10** recreatiewoningen 'Imasate'
- 11** groepaccomodaties 'Bosrand'
- 12** recreatiewoningen 'Houtvaart'
- A** landgoedbos 'De Oorsprong'
- B1** bos (It Fryske Gea)
- B2** bos (T. Van Eysinga)
- C** natte natuurzone (n.t.b.)



7. Programma

Er wordt op het voorzieningenniveau ingezet op een kwaliteitsslag binnen het bestaande programma. Op een aantal plaatsen zal er een 'herstructurering' op het terrein plaatsvinden; bestaande voorzieningen (met name stacaravans in de deelgebieden 5, 6 en 7 (zie afbeelding pagina 22) en de stacaravans langs de Houtvaart) worden vervangen door moderne recreatiewoningen. Daarnaast zal er een uitbreiding plaatsvinden die een verbreding van het aanbod aan recreatie- en overnachtingsmogelijkheden biedt. De kwaliteitsslag (uitbreiding en modernisering van recreatiewoningen een aanbod van groepsaccommodaties) zal tevens een seizoensverlengende werking opleveren.



Huidig programma Landgoed Eysinga-State

Programma eindbeeld		<i>kamperen</i>	<i>recreatiewoningen</i>			<i>groepsacc.</i>
		<i>aantal eenheden</i>	<i>bestaand (behoud)</i>	<i>bestaand (vervanging)</i>	<i>nieuw (extra)</i>	<i>nieuw (extra)</i>
1	entreegebied (0,5 ha.)	-	-	-	-	-
2	erf met boerderij (1,1 ha.)	-	-	-	-	-
3	erf met vijver (3,0 ha.)	50	-	-	-	-
4	groepsaccomodaties 'Erf' (0,5 ha.)	-	-	-	-	2
5	woningen (ter vervanging van 24 chalettes) (2,8 ha.)	-	-	24	9	-
6	woningen (ter vervanging van 27 chalettes) (0,9 ha.)	-	-	16	-	-
7	woningen (ter vervanging van stacaravans) (0,4 ha.) (deels ter vervanging van stacaravans langs bosrand)	-	-	14	-	-
8	recreatiewoningen 'Expatria' (1,0 ha.)	-	19	1	3	-
9	recreatiewoningen 'Landhuizen' (3,0 ha.)	-	58	6	3	-
10	recreatiewoningen 'Imasate' (6,0 ha.)	-	50	-	-	-
11	groepsaccomodaties 'Bosrand' (1,5 ha.) (waarvan 1x 4-onder-1-kap)	-	-	-	-	16
12	recreatiewoningen 'Houtvaart' (watervilla's) (6,5 ha.)	-	-	-	50	-
SUBTOTAAL (27,2 ha.)		50	127	61	65	18

TOTAAL PROGRAMMA EINDBEELD: 50 kampeer eenheden
253 recreatiewoningen
18 groepsaccomodaties

Er is uitgegaan van de verkoop en bouw van 50 luxe woningen ('Houtvaart') van een vergelijkbaar niveau als dat van de bestaande en moderne recreatieboerderijtjes ('Imasate') en van maximaal 76 standaard woningen (waarvan 15 nieuw en 61 ter vervanging van stacaravans en chalettes), vergelijkbaar met de 'Landhuizen', waardoor er een mix van woningen zal worden aangeboden om zo een bredere markt te benaderen.

Zestig % van de nieuw te bouwen woningen en de 18 groepsaccommodaties (voor groepen tot maximaal 20 personen) zullen, in nauwe samenwerking met Landal Greenparks, in eigen beheer worden geëxploiteerd.

Bij de bouw van de woningen en groepsaccommodaties die in eigen beheer zullen worden geëxploiteerd, zal ook rekening worden gehouden met speciale doelgroepen, waarbij aan mindervaliden, ouderen en gezinnen met jonge kinderen wordt gedacht, waarvoor een aantal aangepaste woningen zullen worden gebouwd.



De centrale ruimte

Rondom de boerderij met erf (nr. 2, zie pagina 22) zijn verschillende functies gelegen; de horeca met terrasruimte op het zuidwesten, de beheerderswoning en de toiletruimten. De horecafunctie, een restaurant, is niet alleen voor campinggasten bedoelt maar ook voor 'derden' van buiten het Landgoed. De aan- en afvoer van goederen verloopt via de zuidzijde van de boerderij. Rondom de boerderij is het erf met de besloten boomgaard en de vijver (nr. 3, zie pagina 22), waar tijdens de zomermaanden gekampeerd kan worden. De vijver in de tuin heeft een natuurlijke vijverrand met solitaire bomen.

De centraal gelegen in- en uitgang van het Landgoedterrein worden door middel van eenrichtingsverkeer geregeld. Het parkeerterrein (nr. 1, zie pagina 22) is centraal gelegen, gekoppeld aan de receptie en temidden van het entreegebied en de boerderij met horecafunctie.

Recreatiewoningen

Het huidig programma aan recreatiewoningen is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De vele chaletten en stacaravans worden op termijn vervangen door moderne recreatiewoningen, geschikt voor verhuur.

Tussen de bestaande recreatiewoningen 'Landhuizen' en 'Ex Patria' staan nog enkele chaletten of stacaravans. Deze plekken worden op termijn ook vervangen door moderne recreatiewoningen. Aan de noordzijde van de strip recreatiewoningen 'Ex Patria' wordt een bestaande chalette vervangen door 1 woning. Tevens worden 3 extra woningen ontwikkeld, aansluitend op de landschappelijke overgang van bosgebied naar waterrijke zone.

Aan de noordwestzijde van het terrein worden 50 nieuwe recreatiewoningen ontwikkeld, zogenaamde watervilla's. De watervilla's worden via Landal Greenparks verhuurd. De watervilla's liggen op de overgang van bosgebied en waterrijke zone. De voorgevels van de woningen liggen in een bos- en boomrijke setting. De achtergevel grenst aan een meer open en waterrijke setting. De kavels zijn relatief groot en liggen op grote onderliggende afstand van elkaar.

De landschappelijke structuur en kenmerken van het Landgoedterrein sluit aan de noordzijde aan op het open landschap van het merengebied. De bestaande Houtvaart wordt in westelijke richting verlengd en richting de centrale ruimte van het Landgoed doorgetrokken. Deze vaart biedt voor gebruikers van zowel de 'Houtvaart' en 'Landhuizen' de mogelijkheid om vanaf de Langweerderwielen met een kleine boot aan te leggen bij de gehuurde recreatiewoning. Daarnaast wordt de huidige haven in westelijke richting verplaatst waardoor er een fraaie centrale plek ontstaat rondom de haven en de boerderij met horecafunctie.

De grote waterpartij ademt een natuurlijke sfeer en refereert



naar de 'wielen' in het merengebied. De waterpartij biedt mogelijkheden om kleinschalige en geluidsarme evenementen te organiseren voor de gasten en bezoekers (roeien, zeilen, modelbotenrace).



8. Fasering

De kwaliteitsslag van het Landgoed wordt gefaseerd ontwikkeld en aangelegd. Het programma op de volgende wijze ontwikkeld:

- I recreatiewoningen 'Houtvaart' en natte natuurzone (landschappelijke inpassing)
- II groepaccommodaties 'Bos'
- III erf met vijver, boerderij met horecafunctie en vervangen chalettes/stacaravans
- IV groepsaccommodaties 'Erf'
- V ontwikkelen woningen ter vervanging van chalettes/stacaravans
- VI vervangen chalettes en ontwikkelen nieuwe woningen
- VII natte natuurzone + laatste fase woningen (landschappelijke inpassing)

Financiële haalbaarheid

Landgoed Eysinga-State verhuurt al meer dan 15 jaar verblijfsaccommodatie, altijd in het hogere segment van de markt. De bezettingsgraad is altijd boven het Friese gemiddelde (in 2006: 35%) geweest. Om de bezettingsgraad verder te verbeteren, is er naar samenwerking met een grotere organisatie gezocht en zijn er contacten met Landal Greenparks gelegd, die in principe bereid is om met Landgoed Eysinga-State samen te werken. Op grond van hun ervaring, inmiddels ook in Friesland, gaat Landal uit van een bezettingsgraad van 70%.

In de exploitatieberekening zijn de historische exploitatiekosten van Landgoed Eysinga-State als basis genomen, en bijgesteld voor de geschatte bijkomende kosten. Aan de hand van de door Landal Greenparks verstrekte gegevens werd de omzet per object vastgesteld.

Bij de exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gefaseerde opbouw van de verhuur,
- huizen van Landgoed Eysinga-State blijven in de verhuur,
- de 18 groepsaccommodaties zullen in eigen beheer worden geëxploiteerd (in samenwerking met Landal Greenparks),
- van de huizen (bestaande en nog te bouwen) van derden, zullen 60% verhuurd worden via Landgoed Eysinga-State (in samenwerking met Landal Greenparks). De rest van de huizen zullen voor particulier gebruik zijn,
- omzet van het restaurant zal als gevolg van de hogere bezettingsgraad toenemen,

- er werd geen rekening gehouden met de ontwikkeling van andere activiteiten zoals bijvoorbeeld de verhuur van sloepen, fietsen, etc.

Landal GreenParks onderscheidt zich van andere aanbieders door het open karakter van de parken. De begrippen rust, ruimte en natuur zijn de belangrijkste karakteristieken van de parken en tevens de belangrijkste beweegredenen waarom gasten voor Landal kiezen. De beheerder van een recreatiebungalow op een Landal GreenPark participeert in de exploitatie van het park. Naast het eigendom van het perceel met woning, is de beheerder in de meeste gevallen ook lid van een vereniging / coöperatie die de exploitatie van het park verzorgd.

Landal GreenParks biedt de recreatiewoning aan via allerlei marketinginstrumenten (gids, het internet, tv, radio e.d.), zorgt voor de reservering, managementondersteuning op het park en financiële administratie. De commerciële teams en reserveringscentrales van Landal zorgen voor een optimale marktwerking on- en offline.

9. Haalbaarheid

Maatschappelijke haalbaarheid

Als gevolg van de uitbreiding zullen er zowel op administratief als op onderhoudsniveau nieuwe banen worden gecreëerd. Naar schatting zullen er 2 fulltime posities bijkomen en ongeveer 10 parttime schoonmaakfuncties. Ook zullen bedrijven in de omgeving profiteren van de uitbreiding, waarbij te denken valt aan botenverhuurders, de golfbaan, zwembad Joure, ijsbaan Thialf, musea, restaurants, middenstand van Sint Nicolaasga en Joure en diverse toeleveringsbedrijven (o.a. lakenverhuur en wasserij).

De kwaliteitsverhoging van Landgoed Eysinga-State zal ook betekenen dat de gemeente Skarsterlân naar schatting, als het project geheel voltooid is, jaarlijks een flinke instroom van belastingen zal krijgen. Daarbij valt te denken aan:

- OZB € 18.840,--
- Forenzenbelasting € 19.250,--
- Toeristenbelasting € 54.000,--
- Rioolrechten € 5.500,--

Extra inkomsten voor Wetterskip Fryslân voor de verontreinigingsheffingen en omslag bebouwd zullen ongeveer €20.000,-- per jaar bedragen.

Uitgaande van een periode van 20 jaar en constante 2008-prijzen is het berekende rendement (IRR) over de investeringen van het voorgestelde project 14%, een alleszins acceptabel niveau.

De gevoeligheidsanalyse toont aan dat:

- bij een stijging van de exploitatiekosten met 20%, het rendement naar 12% zakt,
- bij een daling van 10% van de opbrengsten, het rendement tot 11% zakt,
- bij een stijging van de investeringskosten met 10%, het rendement naar 10% zal dalen.

In alle gevallen blijft het rendement op de gedane investeringen zeer acceptabel.



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 27 januari 2010
Agendapunt : 6
Nummer : 3/2010
Onderwerp : Structuurvisie Landgoed Eysinga State
Portefeuillehouder : J. Walrecht
Behandeld in commissie : Raadsbrede commissievergadering, d.d. 11 januari 2010, agendapunt 6

Voorgesteld wordt

- 1 Kennis te nemen van de uitgewerkte toetsing van de Structuurvisie Landgoed Eysinga State op basis van de vastgestelde criteria verwoord in de visie recreatie en toerisme;
- 2 de positieve grondhouding van het college voor de Structuurvisie Landgoed Eysinga State te onderschrijven.

Samenvatting

De huidige eigenaren van Eysinga State, alsmede de eigenaar van een naastgelegen perceel grond, hebben de Structuurvisie Landgoed Eysinga State ingediend.

De initiatiefnemers willen 65 nieuwe eenheden realiseren en willen daarnaast op termijn in het kader van kwaliteitsverbetering de stacaravans en de chalets vervangen. Voorts willen de initiatiefnemers op termijn een natte natuurzone ten westen van het terrein (als scheiding tussen de Houtvaartweg en het park) creëren.

De visie is getoetst op basis van de in de visie recreatie en toerisme opgenomen beoordelingscriteria. Wij zijn hierbij tot de conclusie gekomen dat het plan past binnen de visie recreatie en toerisme.

Programmabegroting 2009

Programma 1 Economische zaken, landbouw en sociale zaken.

Doelstelling:

- Het bevorderen van (reguliere en additionele) werkgelegenheid in een aantrekkelijke omgeving.

Relevante subdoelstellingen recreatie:

- Recreatie is in Skarsterlân een belangrijke economische motor.
- De gemeente stelt zich actief op naar lokale en nieuwe ondernemers en andere marktpartijen.
- Bestaande lokale bedrijven moeten kunnen uitbreiden en nieuwe bedrijven moeten worden aangetrokken, waarbij ingezet wordt op hoogwaardige werkgelegenheid.
- De gemeente zet in op het ontwikkelen van activiteiten gericht op het verlengen van het recreatieseizoen.

Doelstelling

Bij het vaststellen van de visie recreatie en toerisme is de ambitie uitgesproken dat de werkgelegenheid in de recreatie- en toerismesector binnen tien jaar 2% boven het Friese gemiddelde uitkomt. Het Friese gemiddelde is op dit moment 6% terwijl het aandeel in Skarsterlân 5,3% bedraagt.

Argumenten

Toetsing aan basiscriteria visie Recreatie en Toerisme

Vergroot het plan de directe werkgelegenheid?

Ja. De initiatiefnemers gaan zelf uit van 8/9 fte's extra. Hiervan zijn er 3 fulltime posities (onderhoud en receptie) en 25-30 parttime banen in de huishoudelijke dienst. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de spin off in de omgeving. Initiatiefnemers gaan omgerekend uit van 25,8 fte (€ 1.800.000,00 gedeeld door € 70.000,00). Uit onderzoek van de Rabobank (2005) blijkt dat per € 70.000,00 aan toeristische bestedingen 1 fte (indirect en direct) wordt gecreëerd.

Op basis van de bij ons bekende gegevens is nader gekeken naar de effecten op de werkgelegenheid. Hierbij is allereerst gekeken naar de toevoeging aan het assortiment en de daarbij behorende bezettingsgraad. Bij de woningen is een bezettingsgraad van 38,4% aangehouden. Deze bezettingsgraad, alsmede de totale dagbesteding van € 40,00 (Bron: Toerdata Noord: Consumentenonderzoek Toerisme 2005. Besteding verblijfstoeristen) per persoon per dag, levert de uiteindelijke totale bestedingen in de omgeving op. Toerdata Noord houdt al sinds enige jaren een gemiddelde bezetting van 5 personen per eenheid (per dag) aan. Initiatiefnemers gaan zelf uit van een gemiddelde bezetting van 4 personen, dit lijkt ons een reële schatting. Daarnaast zijn er ook eenheden beschikbaar waarin plaats is voor 8 personen.

Indien woningen niet in de verhuur gaan, wordt (door Toerdata Noord) aangehouden dat deze woningen 100 dagen per jaar (27,4%) worden gebruikt. De besteding van dagtoeristen is € 14,02 (Bron: Toerdata Noord heeft in Toerisme in Cijfers 2003-2007 de bestedingen genoemd in *NRIT: Dagrecreatie in Nederland 2002/2003* geïndexeerd). Dit gegeven is gebruikt bij de berekening van de besteding van de eigenaren van de woningen die niet in de verhuur komen. Er is immers geen sprake van extra kosten voor het verblijf, indien de woning al in bezit is.

Bij de toetsing is rekening gehouden met de 65 nieuwe eenheden (waarvan 60% verhuurbare eenheden in beheer en exploitatie komt bij Eysinga State) en er 18 groepsaccommodaties worden gerealiseerd. Deze groepsaccommodaties komen ook in beheer bij Eysinga State. Er is geen rekening gehouden met de vervanging van chalets, aangezien dit in principe geen extra werkgelegenheid zal opleveren. De mogelijke extra werkgelegenheid kan in een hogere verhuurbaarheid van woningen ten opzichte van chalets liggen. Hiervan zijn echter geen objectieve gegevens beschikbaar.

39 woningen in beheer bij Eysinga State: bezettingsgraad 38,4%, de woningen worden in totaal 5460 (38,4% van 365 dagen x 39 woningen) nachten gebruikt. Dit gegeven, maal een gemiddelde bezetting van 4 personen en een gemiddelde besteding van € 40,00 per nacht levert aan bestedingen in de omgeving uiteindelijk € 873.600,00 op jaarbasis op.

18 groepsaccommodaties in beheer bij Eysinga State: Op basis van de gegevens uit Toerdata Noord: Toerisme in Cijfers 2008, is de bezettingsgraad van groepsaccommodaties in Friesland 21%. Bij een gemiddelde bezetting van 12 personen, levert dit in totaal € 665.280,00 op (18 accommodaties * 77 dagen * 12 personen * € 40,00).

26 woningen in eigendom bij particulieren (die mogelijk nog willen verhuren): 26 woningen leveren € 145.808,00 op (26 woningen * 100 dagen * 4 personen * € 14,02).

Omgerekend komt dit aan uitgaven (direct en indirect) op jaarbasis bij een te verhuren woning neer op € 22.416,00 en bij een niet verhuurbare woning komt dit neer op € 5.608,00 (€ 72.904,00 + € 112.160,00 : 33 woningen).

Totale besteding: € 1.684.688,00. Hierdoor ontstaat een totale werkgelegenheid (dus indirect en direct) van 24,07 fte.

Verhoging van de bezettingsgraad

De bezettingsgraad kan verhoogd worden indien een concern zoals Landal GreenParks gaat participeren. Ondanks dat in de structuurvisie is aangegeven dat er nauw samengewerkt gaat worden met Landal GreenParks, zijn hierover nog geen afspraken gemaakt. De verwachting op dit moment is dat er niet door Landal in dit project geparticipeerd zal worden. Een bezettingsgraad van 70% wordt in dat geval dan ook niet gehaald. Mogelijk dat in overleg met een andere verhuurorganisatie wel een hogere bezettingsgraad kan worden behaald.

Stimuleert het plan de indirecte werkgelegenheid?

Ja, er is sprake van het stimuleren van de indirecte werkgelegenheid. De initiatiefnemers gaan omgerekend uit van 25,8 fte (€ 1.800.000,00 gedeeld door € 70.000,00).

Bij onze berekening van de directe werkgelegenheid, wordt ook de indirecte werkgelegenheid meegenomen. Dit omdat de kengetallen uitgaan van de totale bestedingen van een persoon per dag, zonder dit uit te splitsen naar de bestedingen in de omgeving en op het park.

Draagt het plan bij aan seizoensverlenging?

Ja, de beschikbare accommodaties zullen ook in de winter gebruikt worden. Op dit moment gebeurt dat ook, er zijn altijd gasten op het huidige park. Ook willen de initiatiefnemers groepsaccommodaties plaatsen. Gedurende het hele jaar is er vraag naar deze accommodaties.

Verbeter het plan de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod?

Ja, op basis van de hele structuurvisie is dit uiteindelijk wel de bedoeling. Het plan kent verschillende faseringen. De eerste fasen richten zich op het toevoegen van woningen met een goed kwaliteitsniveau. Pas in een later stadium is het de bedoeling dat de nu aanwezige stacaravans worden vervangen door accommodaties van een hoger kwaliteitsniveau. Hierbij is men echter afhankelijk van de eigenaren van de stacaravans, die op dit moment niet staan te springen om hun stacaravan te vervangen of te verkopen. Het is goed mogelijk dat het vervangen van de chalets en stacaravans stapsgewijs zal plaatsvinden en dat het nog jaren kan duren voordat dit gebied verbeterd is. Het is ook niet ondenkbaar dat dit terrein überhaupt niet opgeknapt zal worden.

Zonder het vervangen van de stacaravans leidt dit plan niet volledig tot het verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod. Er is in dat geval slechts sprake van verbreding van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod en het vergroten van het aantal woningen, zonder daarbij het hele park een facelift te geven. In feite wordt er een nieuw apart hoekje gecreëerd.

Een item waarmee dit plan wel een fikse verbetering van het aanbod kan behalen, is de verhuurbaarheid van de te realiseren woningen. Verhuurbare woningen leveren uiteindelijk meer arbeidsplaatsen op en hebben tevens het voordeel dat verschillende toeristen het gebied bezoeken in plaats van alleen de eigenaren van de woning. Dit kan ertoe leiden dat toeristen weer terugkomen, op welke manier dan ook. Daarnaast wordt aangenomen dat toeristen vaker zaken huren, in plaats van kopen. Een toerist zal een fiets huren, een eigenaar zal een fiets kopen. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat 60% van de nieuw te realiseren eenheden voor de verhuur beschikbaar is.

Richt het plan zich op andere marktsegmenten dan de low budget markt?

Ja, de doelgroep van de initiatiefnemers is vooral de iets meer vermogende gasten. De aan te bieden accommodaties zullen ook groter zijn dan de gemiddelde bungalow op een "standaard" bungalowpark.

Vergroot het plan het onderscheidend vermogen van het gebied?

Het onderscheidend vermogen van dit gebied ligt met name in de Vegilinsbossen. Het gebied tot aan Boornzwaag wordt onderbroken door weilanden, maar dit is niet het kenmerk van deze omgeving. Indien het park wordt omzoomd met bossen en bomen, is dit passend in de boomrijke omgeving van Sint Nicolaasga.

Versterkt het plan de kernwaarden van het gebied?

Ja. In de ruime omgeving is sprake van bossen en water (Scharsterrijn richting Langweerder Wielen en andere Friese Meren). De feitelijke uitbreidingslocatie bestaat op dit moment uit weiland. Daarnaast liggen er zeker kansen voor het verbeteren van de Houtvaart. Een verbinding met de Friese Meren zorgt voor een mooie overgang van bossen naar water. Bij verbetering van de Houtvaart, zijn de Vegilinsbossen beter bereikbaar voor watersporters. Eysinga State kan dan een overstapplaats worden voor watersporters die de bossen willen bezoeken.

Vergroot het plan de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied?

Ja, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Een goede ontsluiting op de Scharsterrijn is een toegevoegde waarde voor het huidige park, en is voor de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid zeker toegevoegde waarde. In dat geval hebben watersporters de mogelijkheid de Friese Meren vanaf het park te benaderen. Indien er een overstapplaats wordt gerealiseerd, hebben alle watersporters de mogelijkheid om de Vegilinsbossen vanaf de Friese Meren te benaderen.

De aantrekkelijkheid voor de toerist wordt ook vergroot indien er een grote mate van verhuurbaarheid van de woningen aanwezig is. Zowel in Langweer als Boornzwaag zijn er niet veel geschikte voor de verhuur bedoelde woningen aanwezig. Indien het park alleen zal bestaan uit tweede woningen, is er in deze regio sprake van teveel van hetzelfde. Op dit moment is het gehele gebied (Langweer – Boornzwaag – Sint Nicolaasga) vooral interessant voor de vaste recreanten, en minder voor passanten/toeristen omdat er in de omgeving weinig geschikte verhuurbare eenheden zijn. Als ze er al zijn, is er weinig diversiteit.

Is het plan ruimtelijk goed inpasbaar?

Het plan is niet zonder meer ruimtelijk inpasbaar, maar het is wel ruimtelijk inpasbaar te maken, mede door aan te sluiten op het al aanwezige recreatieterrein.

Het plangebied waarbinnen de uitbreiding is gelegen valt voor het overgrote deel binnen het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Skarsterlân" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde". Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De op de plankaart aangewezen gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgronden, bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven en grondgebonden agrarische bedrijven. Het plan is zowel in strijd met de gebruiksvoorschriften als de bebouwingsvoorschriften.

Een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan zal moeten worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De vraag is of dit gehaald kan worden. Niet alleen zullen diverse onderzoeken dit moeten onderschrijven, maar ook het plan zelf zal hieraan moeten voldoen. Het risico bij recreatiewoningen van deze omvang is dat er een kans bestaat dat getracht zal worden om deze recreatiewoningen te gebruiken voor permanente bewoning. Initiatiefnemers hebben aangegeven zelf ook te waken voor permanente bewoning, aangezien permanente bewoning leidt tot een ander beeld van een dergelijk park.

Bonuscriteria:

Is er sprake van duurzaamheid bij de investering en/of exploitatie?

Ja. Er is vraag naar dergelijke woningen, vooral verhuurbare woningen. Daarnaast is er sprake van een uitbreiding van het huidige park. Van het huidige park is bekend dat dit goed loopt. Men geeft zelf aan dat de verhuurgraad boven het Friese gemiddelde ligt.

Genereert het plan extra inkomsten voor de gemeente?

(Beoordeling op basis van totale visiel)

Ja, uitgaande van de aannames van de initiatiefnemers is er bij de te verhuren woningen sprake van een totaal aan toeristenbelasting van € 21.159,60 (bij een tarief van € 0,55). Bij de niet te verhuren woningen is sprake van Forensenbelasting, geschat op € 14.300,00 (26 woningen met geschatte opbrengst van € 550,00). Het totaal aan OZB (zonder daarbij de groepsaccommodaties te kunnen meerekenen) wordt geschat op € 20.760,00. Los van de bouwleges en de OZB voor de groepsaccommodaties komt dit neer op € 56.219,60.

Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

N.v.t.

Communicatie

Vóór de behandeling in de commissie bestuur en financiën is de Vereniging van eigenaren Landgoed Eysinga State twee keer ingelicht. De reactie van de vereniging naar aanleiding van het eerste informatiemoment is bijgevoegd.

Behandelvoorstel

Besluitvormend.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân.

Afdeling : ruimte/visie
Behandelend ambtenaar : de heer H.J. Swart
Telefoonnummer : (0513) 481 334
E-mailadres : h.swart@skarsterlan.nl



Besluit

Vergadering 27 januari 2010
Nummer 3

Structuurvisie Landgoed Eysinga State

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 3/2010;

besluit:

- 1 kennis te nemen van de uitgewerkte toetsing van de Structuurvisie Landgoed Eysinga State op basis van de vastgestelde criteria verwoord in de visie recreatie en toerisme;
- 2 de positieve grondhouding van het college voor de Structuurvisie Landgoed Eysinga State te onderschrijven.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 27 januari 2010.

De raad voornoemd,

voorzitter

griffier