

BESTEMMINGSPLAN IDSKENHUIZEN - RECREATIEPARK

**BESTEMMINGSPLAN IDSKENHUIZEN -
RECREATIEPARK**

CODE 1199244 / 31-10-12

GEMEENTE SKARSTERLAN 1199244 / 31-10-12
BESTEMMINGSPLAN IDSKENHUIZEN - RECREATIEPARK

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het initiatief	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Milieuzonering	9
4. 2. Wegverkeerslawaaai	10
4. 3. Water	10
4. 4. Bodem	11
4. 5. Archeologie	11
4. 6. Ecologie	11
4. 7. Externe veiligheid	12
4. 8. Luchtkwaliteit	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
7. RAADSVASTSTELLING	18

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Welstandskader
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 6</u>	Raadstukken vaststelling

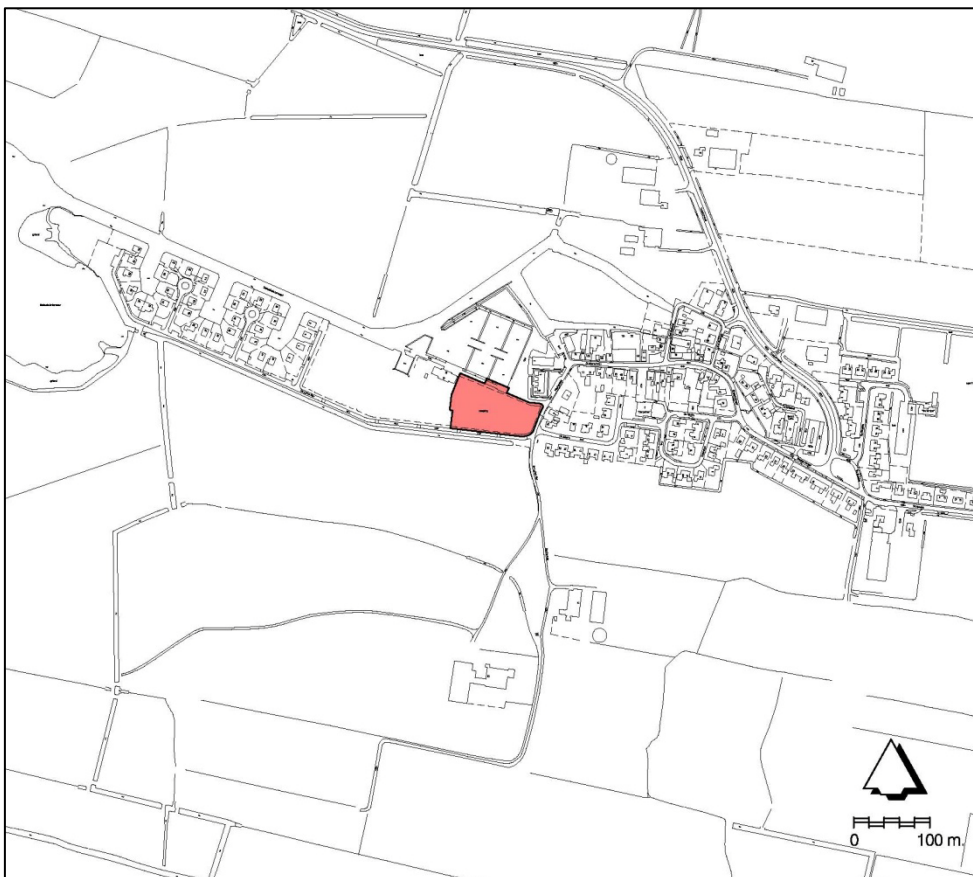
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten westen van Idskenhuizen (aan het Mastersein en de Lytse Mar) ligt het Recreatiepark Idskenhuizen. In de bocht van het Mastersein is op het recreatiepark een kampeerterrein aanwezig. De eigenaar van het recreatiepark heeft het plan opgevat om ruimte te bieden aan 11 recreatiewoningen aan open vaarwater en een receptiegebouw. Om de genoemde recreatievoorzieningen planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor de gronden te worden vastgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

De ontwikkelingen vinden plaats op het oostelijke deel van het recreatiepark, ten zuiden van de jachthaven in Idskenhuizen. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en het initiatief. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

De onderhavige gronden worden momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Idskenhuizen* (vastgesteld op 19 december 2007 en goedgekeurd op 29 februari 2008). Het plangebied heeft hierin de bestemming “Verblijfsrecreatieve doeleinden 2” met de aanduiding “kampeerterrein”. Het oprichten van recreatiewoningen is in strijd met deze bestemming. De verandering van het recreatieterrein kan daarom niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Skarsterlân wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in *hoofdstuk 6* de uitvoerbaarheid verwoord en in *hoofdstuk 7* de resultaten de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het dorp Idskenhuizen ligt ten westen van Sint Nicolaasga. De ligging van het dorp nabij de Friese Meren maakt het aantrekkelijk voor de watersporter. In het westen van het dorp bevindt zich het Recreatiepark Idskenhuizen, aan de Lytse Mar en het Mastersein. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

In dit figuur is duidelijk te zien dat het plangebied momenteel in gebruik is als kampeerterrein. Meer naar het westen van het recreatiepark bevinden zich recreatiewoningen en stacaravans. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een jachthaven, ten oosten daarvan de (woon)bebouwing van het dorp. Kenmerkend voor de Lytse Mar is de laanbeplanting. De Lytse Mar is een doodlopende weg (die behoort tot het recreatiepark), waar evenals in de rest van Idskenhuizen een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

2. 2. Het initiatief

Het initiatief betreft de toevoeging van 11 recreatiewoningen en een receptiegebouw op het deel van het recreatiepark dat momenteel in gebruik is als kampeerterrein. Vanuit de jachthaven wordt een doorsteek gemaakt, zodat bij de recreatiewoningen aanleggelegenheid is. Het ontwerp voor het terrein is weergegeven in figuur 3.

De 11 recreatiewoningen worden uitgevoerd in één laag met een kap, met een maximale goothoogte van circa 2,5-2,8 meter en een maximale bouw-

hoogte van circa 7,3 meter. Elke woning krijgt een oppervlakte van circa 100 m² met een mogelijkheid voor de bouw van een bijgebouw. Bij iedere recreatiewoningen kan op eigen terrein geparkeerd worden.



Figuur 3. Nieuw terreinoverzicht

De receptie van het recreatiepark wordt verplaatst naar het noordwesten van het plangebied. Hier wordt een slagboom geplaatst en wordt een mogelijkheid geboden voor kortparkeren. Deze locatie (aan de voet van het recreatiepark) is een meer logische setting dan de huidige locatie centraal op het recreatiepark. Het receptiegebouw wordt zeshoekig uitgevoerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 2,5 en 6,9 meter. Het gebouw waar momenteel de receptie in is gehuisvest, wordt ook voor andere functies gebruikt en zal om deze reden blijven staan. Volgens het geldende bestemmingsplan biedt het gebouw naast een receptiekantoor ook ruimte aan een dienstwoning, een kantine, sanitaire voorzieningen, beheer en onderhoud en ondergeschikte detailhandel en dienstverlening. Deze mogelijkheden blijven gehandhaafd.

Het ontwerp voor het terrein sluit aan op het waterrijke karakter van de recreatie in Idskenhuisen. Vanuit de jachthaven wordt een doorsteek gemaakt naar de recreatiewoningen. Hier ontstaat aanleggelegenheid. Tussen de recreatiewoningen en de jachthaven wordt een brug gerealiseerd. De bomenrij langs de Lytse Mar en het Mastersein blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. In verband met de bereikbaarheid van de meest zuidelijk recreatiewoningen zullen wel enkele bomen en andere groenopstanden worden gekapt.

2. 3. Landschappelijke inpassing

Eén van de speerpunten van het provinciaal beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voor recreatieterreinen geldt dat ook de exploitant voordeel heeft bij een hoge kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling vindt plaats op het recreatiepark zelf. De bomenrij aan de zuidzijde van de Lytse Mar blijft hierbij gehandhaafd. Voor de noordzijde van de Lytse Mar en bij het Mastersein is een groenstrook opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Hiermee wordt tussen de nieuwe recreatiewoningen en de Lytse War een groenstrook gewaarborgd en wordt voorzien in een passende overgang richting de omgeving. Voor het Mastersein betekent dit niet direct de aanleg van een bredere groenstrook, maar kan dit ook betekenen dat de bestaande groenstrook gehandhaafd blijft. Het zicht vanuit het open agrarisch gebied naar het recreatiepark blijft hetzelfde. Dit geldt ook voor het zicht vanaf de noordzijde naar het plangebied. Hier is de jachthaven aanwezig. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gecontinueerd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. Daartoe komen het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid niet opgenomen in dit hoofdstuk.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra, recreatiekernen en overige kernen onderscheiden. Idskenhuisen is aangemerkt als recreatiekern.

Voor de verblijfsrecreatie wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Uitbreiding van bestaande recreatieterreinen is mogelijk, mits sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Bij recreatiebungalowcomplexen is ruimte tot in ieder geval 50 verblijfseenheden.

Met de uitbreiding van het recreatieterrein blijft het totale aantal verblijfseenheden onder de 50. Bij het ontwerp van het terrein is aandacht besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Dit is verwoord in het vorig hoofdstuk. Op deze wijze sluit het plan aan op de provinciale beleidsuitgangspunten.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft aan dat een bestaand kampeerterrein of een bestaand complex van recreatiewoningen kan worden uitgebreid tot respectievelijk maximaal 200 standplaatsen of 50 recreatiewoningen. In de plantoelichting dient te worden onderbouwd dat de uitbreiding landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving, en dat de uitbreiding noodzakelijk is om aan te sluiten op de behoeften van recreanten.

Zoals genoemd zal het totale recreatiebedrijf onder het maximumaantal van 50 recreatiewoningen blijven en de landschappelijke inpassing van de uitbreiding is in het vorig hoofdstuk behandeld. In paragraaf 4.1 wordt een onderzoek naar de milieuhygiënische inpasbaarheid van de uitbreiding verwoord. Hierbij is ook ingegaan op verkeershinder.

De ontwikkeling is dan ook passend in de regels uit de *Verordening Romte Fryslân*.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toeristisch-recreatieve visie Skarsterlân

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van de recreatie en het toerisme vastgelegd in de *Toeristisch-recreatieve visie* uit 2008. In deze visie wordt benadrukt dat toerisme en recreatie een van de belangrijke economische pijlers van de gemeente is. Een van de uitgangspunten in de visie is dan ook het versterken van onder andere het aanbod aan recreatievoorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om in 2016 de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector met twee procent boven het Friese gemiddelde te laten uitkomen, daar zij in 2006 met 0,7 procent achterbleef. Om deze te realiseren, moet het aantal toeristen en recreanten en hun bestedingen toenemen. Hierdoor worden recreatiebedrijven gestimuleerd zich te ontwikkelen.

Om te beoordelen of de toeristisch-recreatieve plannen een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities uit de visie, is een aantal toetsingscriteria opgesteld. Een plan moet aan minstens vier van de zeven basiscriteria voldoen.

Basiscriteria	Bonuscriteria
Vergroot de werkgelegenheid	Duurzaam
Verleng het seizoen	Genereert gemeentelijke inkomsten
Verbeter de kwaliteit van het aanbod	
Maak een luxer aanbod	
Vergroot het onderscheidend vermogen	
Versterk de kernwaarden	
Vergroot de aantrekkelijkheid	

De achterliggende gedachte van het verzoek is dat de bezettingsgraad van de camping terugloopt. Dat heeft niet alleen te maken met het feit dat het kampeerseizoen de afgelopen jaren relatief kort én ongunstig was, maar ook met de groeiende vraag naar luxe en een primitievere vorm van kamperen. Een kampeerterrein is vooral in trek als het om één van beide uitersten gaat. Het huidige kampeerterrein zit tussen deze uitersten in. In verband met de daarvoor benodigde investeringen, is het niet reëel te veronderstellen dat deze camping ooit tot het meest luxe segment zal gaan behoren. De initiatiefnemer ziet dan ook graag dat de ruimte voor de campingplaatsen gebruikt kan worden voor de realisatie van recreatiebungalows, dat is een meer stabiele vorm van inkomsten én speelt beter in op de huidige vraag. De 33 campingplaatsen worden dan vervangen door 11 recreatiebungalows.

Vanuit de visie recreatie en toerisme staat niets het omzetten van campingplaatsen naar recreatiebungalows in de weg. Er zou gesteld kunnen worden dat door de komst van deze recreatiebungalows er weer meer van

hetzelfde bij komt, maar in dit geval is dat amper van toepassing. Het aantal campingplaatsen in de gemeente is hoger, terwijl er (blijkbaar te) weinig gebruik van wordt gemaakt. Het omzetten van campingplaatsen naar recreatiebungalows past in de lijn van de visie. Onder andere door de volgende punten:

- de kwaliteit op het recreatieterrein wordt verbeterd en voorzien van een luxe(re) accommodatie;
- er kan ook buiten de zomer gebruik worden gemaakt van het recreatieterrein;
- het aanbod in de gemeente wordt verbeterd door het realiseren van recreatiebungalows;
- gelet op de huidige bezettingsgraad van de camping, wordt verwacht dat de werkgelegenheid uiteindelijk wordt vergroot, zij het minimaal.

De gemeente stelt de voorwaarde dat 60 % van de bungalows voor de verhuur beschikbaar moet zijn.

Het plan voldoet dus grotendeels voldoet aan de basis- en bonuscriteria en past hiermee binnen het gemeentelijke beleid.

Welstandsnota

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (augustus 2009). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan.

In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing. Voor de bestaande milieus is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk het verbeteren van de huidige, ruimtelijke structuur. Voor het plangebied wordt de lijn uit de gemeentelijke welstandsnota doorgetrokken, waar het gaat om *terrein met recreatiewoningen*. Dit welstandskader is opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het plangebied is dat bouwplannen aansluiten bij het wensbeeld en vergezeld gaan met een definitief, positief welstandsadvies. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt door de welstandsbeoordeling voldoende gewaarborgd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG handreiking). Deze VNG handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

In relatie tot de woonomgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals het recreatiepark zelf en de jachthaven en ook enkele bedrijven aanwezig, waaronder een supermarkt. Om deze reden kan de directe omgeving van het plangebied worden gekarakteriseerd als een "gemengd gebied".

Een recreatieterrein is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Hieraan voldoet de huidige situatie niet, binnen de genoemde richtafstand zijn woonhuizen van derden aanwezig. Dit is planologisch gezien een bestaande situatie zoals het in het geldende bestemmingsplan is geregeld.

De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als kampeerterrein (met 33 kampeerplaatsen) en zijn de gronden geregeld onder een recreatieve bestemming. Deze bestemming blijft in de nieuwe situatie grotendeels gehandhaafd. De 11 recreatiewoningen veroorzaken per saldo minder geluidsoverlast dan het kampeerterrein met 33 kampeerplaatsen en heeft ook minder verkeersaantrekkende werking, aangezien mensen in een recreatiewoning langer zullen verblijven dan op het kampeerterrein. De totale geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe situatie is dan naar verwachting en alle waarschijnlijkheid ook lager dan de huidige situatie.

Daarnaast geldt ook voor de recreatiewoningen dat een goed leefklimaat gerealiseerd moet worden. In de directe omgeving van het plangebied is een jachthaven aanwezig, die deel uitmaakt van het recreatiepark en is aangewezen als inrichting uit categorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op gevoelige functies, zoals woningen.

In dit geval worden er recreatiewoningen ontwikkeld, waarbij de recreatieve bestemming grotendeel gehandhaafd blijft. De recreatiewoningen aan de noordzijde zijn binnen de richtafstand gelegen, bij ligplaatsen en parkeergelegenheid ten behoeve van de jachthaven. Deze functies passen binnen de context van het Recreatiepark Idskenhuzen en zijn goed met elkaar verenigbaar. Het is daarom te verwachten dat bij de recreatiewoningen een goed leefklimaat wordt gecreëerd.

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Recreatiewoningen zijn niet-geluidsgevoelige objecten. De bebouwde kom van Idskenhuzen is ingericht als 30 km/uur gebied, waarmee de zoneplicht vervalt. De recreatiewoningen worden gebouwd langs wegen die geen doorgaande functie hebben. De verkeersintensiteiten zullen dan ook zeer laag zijn, waardoor er een goed recreatieklimaat wordt geboden.

Vanuit de *Wet geluidshinder* zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. In het kader van de watertoets is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen in bijlage 2.

In het wateradvies is aangegeven dat minimaal 150 m² water gecompenseerd dient te worden in verband met de aanleg van nieuwe verhard oppervlak. Door de aanleg van het nieuwe water in het plangebied wordt hier ruimschoots aan voldaan. Ten aanzien van de drooglegging geldt de strengste norm. Dit houdt in dat voor bebouwing zonder kruipruimte een minimale aanleghoogte van +0,20 NAP aangehouden dient te worden, bij bebouwing met kruipruimte bedraagt dit +0,60 NAP. Voor een goede waterkwaliteit dient voorkomen te worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Ten slotte dient het hemelwater geloosd te worden op het oppervlaktewater.

Bij de verdere uitwerking van het project wordt rekening gehouden met het wateradvies. Hiermee geeft Wetterskip Fryslân een positief wateradvies. Ten aanzien van water is er geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het plangebied is momenteel in recreatief gebruik als kampeerterrein. Er is geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening is het verkrijgen van inzicht in de gesteldheid van de bodem noodzakelijk. Als blijkt dat de bodemkwaliteit zodanig is dat er risico's voor de volksgezondheid optreden, zal er sanering plaats moeten vinden. Dit doet niet af aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure kan achterwege blijven.

4. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat zich binnen het plangebied mogelijk resten uit de steentijd kunnen bevinden. Ook is er een kleine kans op het aantreffen van resten uit de middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen in een bodem met een oppervlakte groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. Omdat voor de uitvoering van dit bestemmingsplan forse bodemingrepen noodzakelijk zijn, met name voor het aanleggen van de waterpartijen, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 3. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet aanbevolen.

Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande

activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Om de ecologische waarden van het plangebied en de omgeving in beeld te brengen en om de effecten van de beoogde ontwikkelingen op deze eventuele waarden te beoordelen, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 4.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming concludeert het onderzoek dat het plangebied niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of in een EHS-gebied ligt.

Ten aanzien van de soortenbescherming concludeert het onderzoek dat zolang de bomenrij aan de zuidzijde van de Lytse Mar blijft bestaan, er geen schade wordt verwacht aan eventuele bestaande vliegroutes van vleermuizen. Aangezien deze bomenrij behouden blijft, is aanvullend onderzoek op dit punt niet noodzakelijk. Verder concludeert het onderzoek dat er buiten het broedseizoen dient te worden gewerkt om schade aan broedende vogels te vermijden. Hier zal bij de verdere uitwerking van het project rekening mee worden gehouden. Dit houdt in dat een ieder dient te voorkomen dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen heeft voor alle in het wild levende planten en dieren. Als dat niet mogelijk is, dienen die gevolgen zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt te worden.

Ten aanzien van ecologie zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 7. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico omgegaan moet worden. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten in en nabij het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes/transportleidingen voor gevaarlijke stoffen bevinden. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging van de *Wet milieubeheer*. De *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de huidige situatie is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit voldoet in Idskenhuisen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan ruimschoots aan de normen. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Omdat in het plangebied het kampeerterrein wordt omgezet in een terrein met recreatiewoningen is er in het aantal verkeersbewegingen een afname te verwachten. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen vastgelegd en in de regels de bijhorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

Op de zuid- en oostrand van het plangebied is bestemming "Groen" van toepassing, zoals dat ook in het geldende bestemmingsplan was geregeld. Op deze wijze worden de recreatiewoningen ingepast in de omgeving. Binnen de bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De recreatiewoningen en het receptiegebouw zijn geregeld onder de bestemming "Recreatie". Ook het nieuwe talud dat wordt aangelegd aan weerszijden van de brug is binnen deze bestemming opgenomen.

Voor de recreatiewoningen is een vlak aangeduid waarin maximaal 11 recreatiewoningen gebouwd kunnen worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,0 en 8,0 meter. De maximale oppervlakte van een recreatiewoning mag 100 m² bedragen. Bij elke recreatiewoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² bedragen, tot ten hoogste 80% van de oppervlakte van de recreatiewoning.

Voor het receptiegebouw is een bouwvlak in de bestemmingsplanregeling opgenomen waarbinnen het gebouw met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijke 3,0 en 7,0 meter gebouwd kan worden.

Permanente bewoning is niet toegestaan. In de bestemmingsplanregeling is opgenomen dat een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen voor 60% verplicht is. Mede hiermee wordt, om de werkgelegenheid te be-

vorderen, de beschikbaarheid van verhuurbare accommodaties gewaarborgd.

Water

De watergangen in het plangebied vallen onder de bestemming "Water". Binnen de bestemming is een brug of een overgang toegestaan en bestaan er aanlegmogelijkheden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Op basis van de Inspraakverordening heeft inspraak plaatsgevonden op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierop is een mondelinge inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn tussen indiener en initiatiefnemer afspraken gemaakt. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden het behoud van het uitzicht vanuit de woning aan de Mastersein 9a en het behoud van de groenstrook zoals deze nu aanwezig is aan de Mastersein. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft verder het overleg plaatsvinden met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties. De ingekomen overlegreacties zijn in bijlage 5 opgenomen. Deze reacties hebben geen gevolgen voor de juridische regeling van het bestemmingsplan.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Het volgende hoofdstuk gaat hierop in.

Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld binnen 12 weken na ter inzage legging. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van de ontwikkelingen op het recreatiepark worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de uitbreiding van het recreatieterrein te kunnen realiseren.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatie­regeling is het in­zichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is het kostenverhaal geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer (bestaande uit een planschadeovereenkomst en akkoordverklaring voor de kosten van de herziening bestemmingsplan). Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

7. RAADSVASTSTELLING

Op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* heeft met ingang van 27 juni 2012 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Idskenhuizen - Recreatiepark" met bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 3 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

===