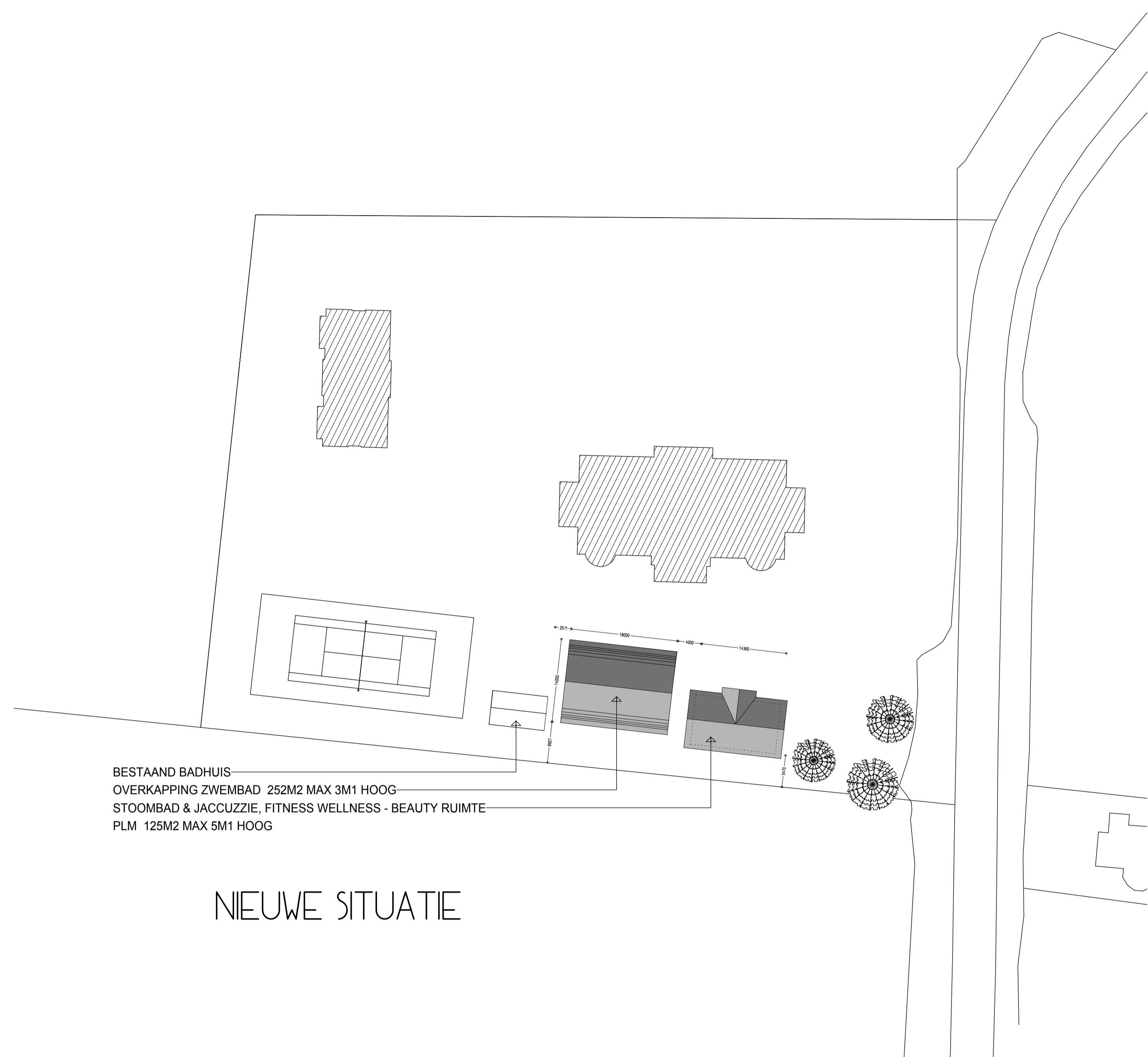


BESTAANDE SITUATIE

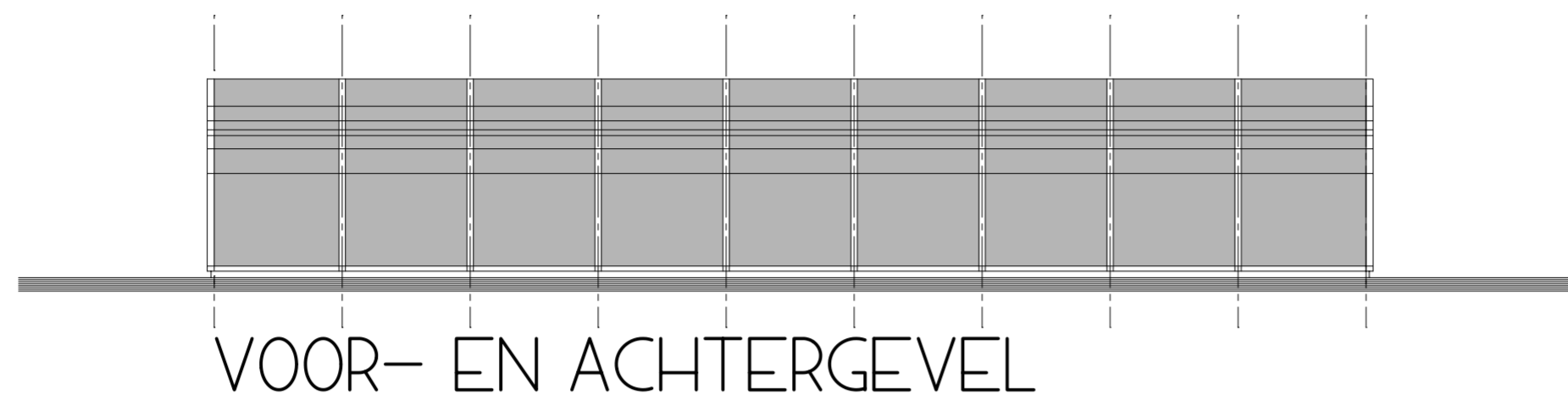


NIEUWE SITUATIE

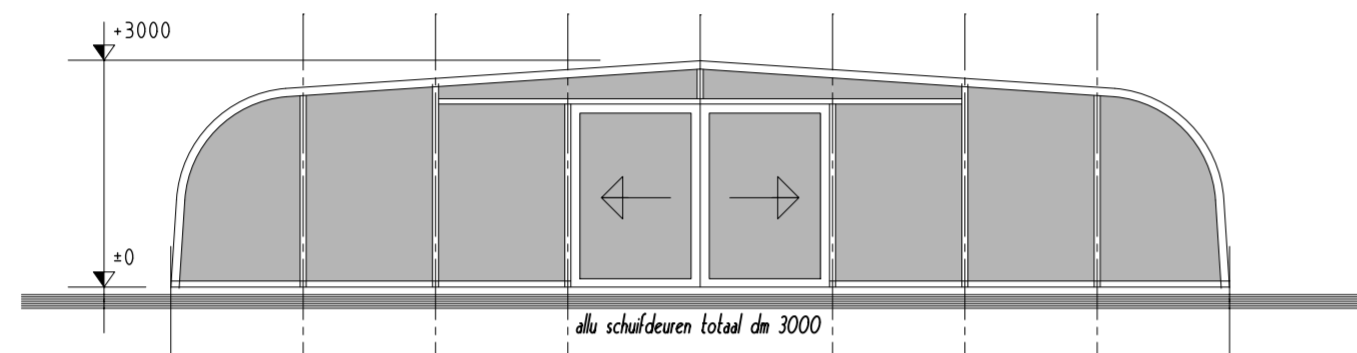
Werk: uitbreiding Landhotel Legemeer aan de Legemeersterweg 1a te LEGEMEER
 Opdrachtgever: Landhotel Legemeer b.v. Legemeersterweg 1a 8527 DS LEGEMEER

onderdeel: bestaande en nieuwe situatie	get. F. HAARSMa	dd. 9 SEPTEMBER 2013	blad: 1
	gew. F. HAARSMa	dd. 2 OKTOBER 2013	
	gew.		opdr.no
schaal 1500	gew.		

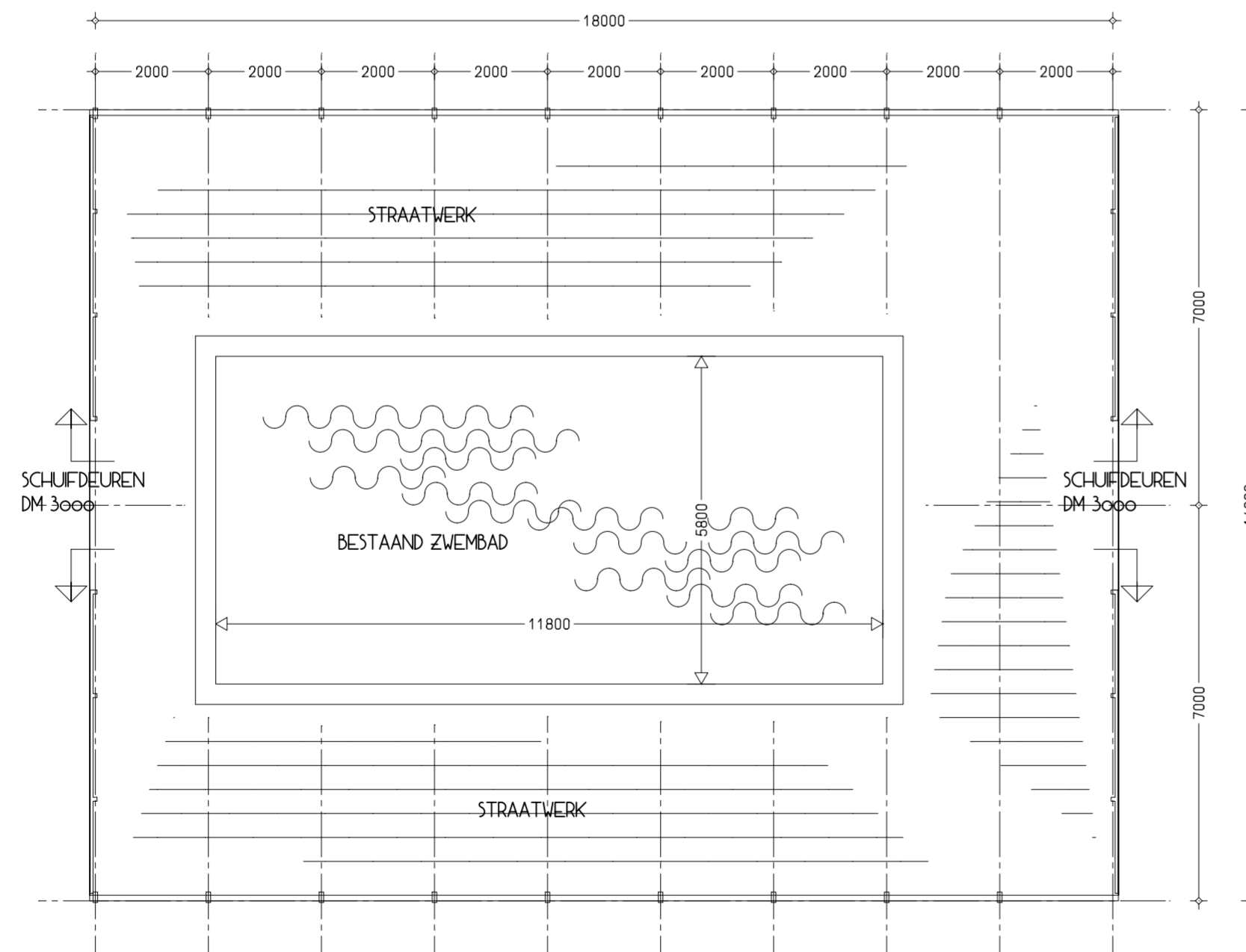
ARCHITECTENBURO HAARSMa C.V. Tel 0514-603200
 Jachtlustweg 15 Wijckel Postbus 6 8560 AA BALK
 email info@architectenburo-haarsma.nl Fax 0514-604465



VOOR- EN ACHTERGEVEL



ZIJGEVELS



BEGANEGRONDPLAN

Kleurenschema & materialen

Prefab zwembad overkapping type "GALEXY"

Opgebouwd uit versterkte aluminium profielen/spanten antraciet/donker grijs.

Dak tot plm de ronding voorzien van dubbelwandige polycarbonaat type helder

Overige gevels enkelwandig polycarbonaat type helder

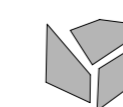
Bevestiging van de overkapping op een prefab fundering (poeren)

alles volgens tekening en berekening van de leverancier/fabrikant.

Werk: uitbreiding Landhotel Legemeer aan de Legemeesterweg 1a te LEGEMEER

Oprachtgever: Landhotel Legemeer b.v. Legemeesterweg 1a 8527 DS LEGEMEER

onderdeel: ZWEMBADOVERKAPPING SCHETS	get.: F. HAARMSMA	dd: 9 SEPTEMBER 2013	blad: 3
	gew.: F. HAARMSMA	dd: 2 OKTOBER 2013	
schaal 1:100	gew.:	dd:	opdr.no
	gew.:	dd:	



ARCHITECTENBURO HAARMSMA C.V.

Jachtlustweg 15 Wijckel Postbus 6 8560 AA BALK
email info@architectenburo-haarsma.nl

Tel 0514-603200

Fax 0514-604465

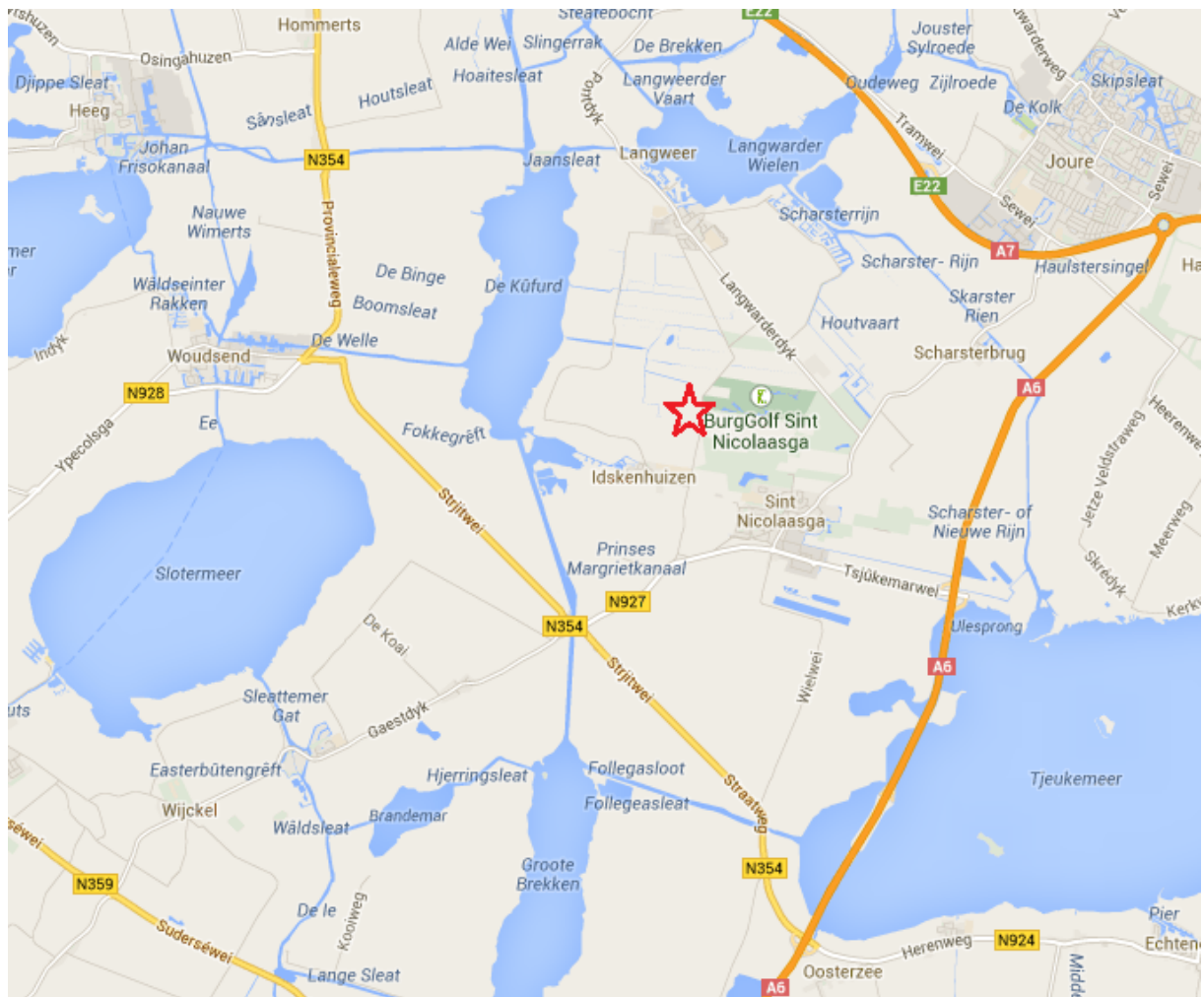
Ruimtelijke onderbouwing

overkapping zwembad

Landhotel Legemeer



OVERZICHTSKAART



Figuur 1: Ligging plangebied

16 oktober 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 aanleiding	4
1.2 beheersverordening/bestemmingsplan	4
1.3 leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Provinciaal beleid	8
3.2 Gemeentelijk beleid	8
4 Milieuaspecten	10
4.1 Hinder van bedrijven en voorzieningen.....	10
4.2 Cultuurhistorie	10
4.3 Archeologie	11
4.4 Bodem	14
4.5 Ecologie	15
4.7 Geluidhinder	18
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Water	19
4.10 Verkeer.....	20
5. Juridische toelichting	21
5.1 Vormgeving.....	21
5.2 Procedure.....	21
6. Economische uitvoerbaarheid.....	22

1. Inleiding

1.1 aanleiding

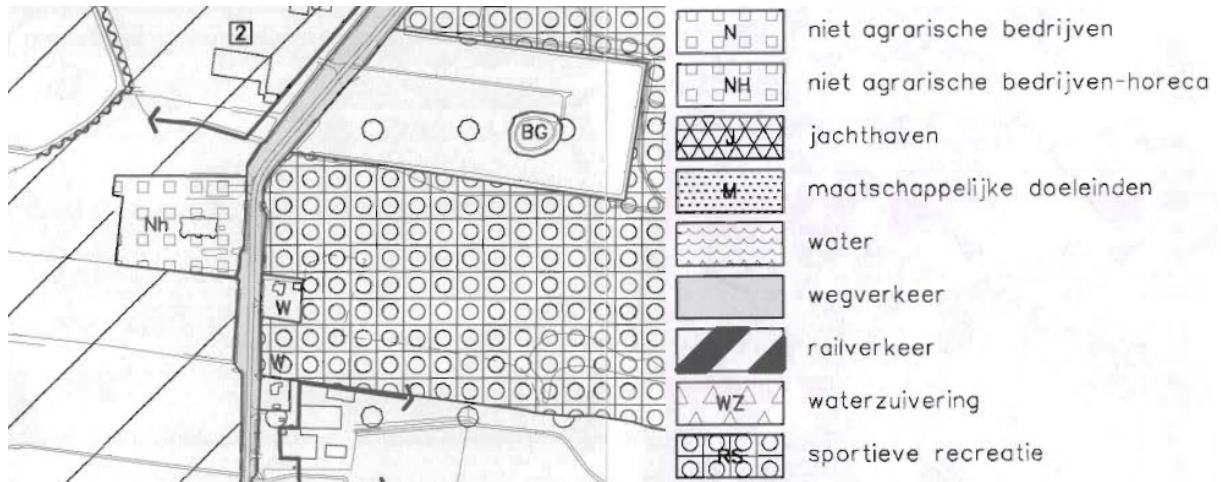
Op het perceel Legemeesterweg 1A te Legemeer is het "Landhotel Legemeer" gevestigd. Het hotel is gelegen in Legemeer op een hoge zandrug tussen het Tjeukemeer en de Langweerder Wielen, op korte afstand van Sint Nicolaasga en Langweer. De eigenaar is voornemens om een uitbreiding van het hotel te realiseren met een fitness wellness – beautyruimte en een overkapping over het bestaande zwembad. De bouw van zowel de overkapping op het zwembad als de beautyruimte is in strijd met de geldende planologische regeling. Om de bouw van de overkapping toch mogelijk te maken is de gemeente bereid om met toepassing van de uitgebreide procedure, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking te verlenen. De bouw van de beautyruimte kan met toepassing van de reguliere procedure worden gerealiseerd.



Figuur 2: vooraanzicht Landhotel Legemeer (bron: google-maps)

1.2 beheersverordening/bestemmingsplan

Voor het perceel Legemeesterweg 1A te Legemeer is de beheersverordening "Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, Skarsterlân" van toepassing. In de beheersverordening, vastgesteld op 26 juni 2013, is de planologische regeling van het Buitengebied Skarsterlân voor dit perceel overgenomen. Op grond van de vigerende planologische regeling geldt voor het perceel Legemeesterweg 1A de bestemming "Niet agrarische bedrijven", met de aanduiding 'horeca'(h).



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân



Figuur 4: uitsnede beheersverordening "Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, Skarsterlân"

1.3 leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt een hoofdstuk waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader op provinciaal – en gemeentelijk niveau opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische procedure en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven.

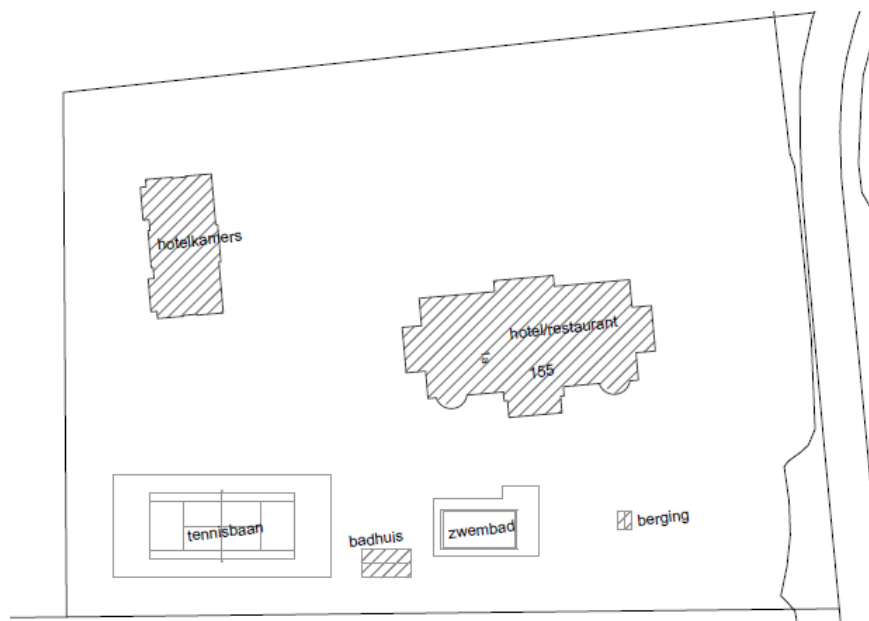
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Legemeesterweg 1A te Legemeer is het "Landhotel Legemeer Hampshire Classic" gevestigd. Dit luxe boutique hotel ligt prachtig tussen de Friese meren, dicht bij het dorp Sint Nicolaasga. Voor actieve gasten zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, golfen en watersporten. Bij het hotel is een all weather-tennisbaan en zwemmen in het verwarmde buitenbad. In het hotel is tevens een sauna aanwezig. Tegenover het hotel ligt de 18-holes golfbaan van Burggolf St. Nicolaasga.

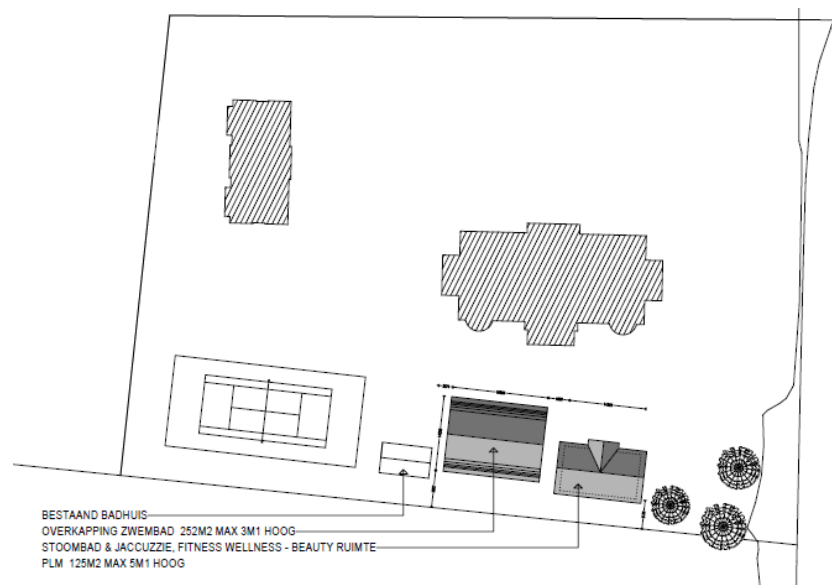


Figuur 5: bestaande situatie (bron: ruimtelijke plannen en bouwtekening)

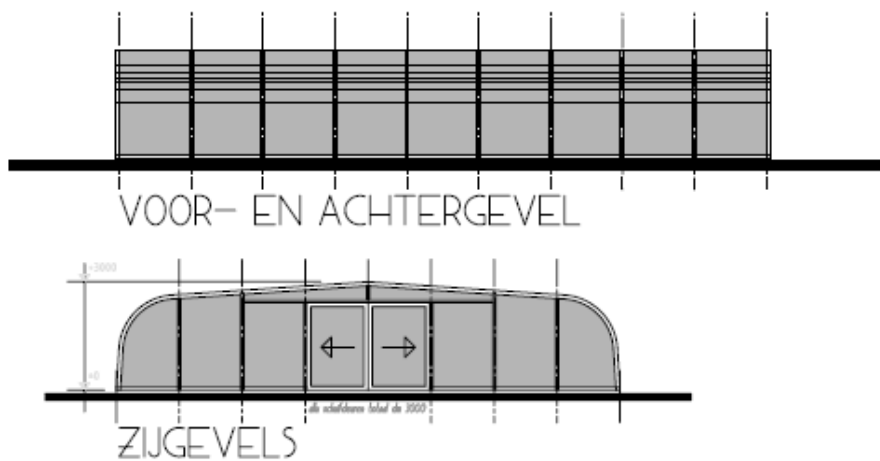


2.2 Toekomstige situatie

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure is onderhavige ruimtelijke onderbouwning opgesteld om de overkapping op het bestaande zwembad mogelijk te maken. Naast de overkapping op het zwembad wordt het hotel tevens uitgebreid met een beautyruimte, met daarin een stoombad & jacuzzi en een fitness wellness ruimte. De beautyruimte kan in afwijking van de bestemming worden gerealiseerd met toepassing van de reguliere procedure (zgn. 'kruiemregelning'). De afstand tussen de overkapping en de beautyruimte bedraagt 4 meter.



Figuur 6: toekomstige situatie



Figuur 7: impressie overkapping zwembad

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijke beleid van de provincie Fryslân is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Dit streekplan vormt een provinciale structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

3.1.1 Streekplan Fryslân “Om de kwaliteit fan de Romte”

In het Streekplan Fryslân 2007, “Om de kwaliteit fan de romte” geeft de provincie aan te streven naar een kwaliteitsverbetering van voorzieningen. Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. De provincie bevordert dat de mogelijkheden van recreatie en toerisme als (nieuwe) sociaaleconomische drager ten volle wordt benut, vanwege de belangrijke bijdrage aan de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur. Voor bestaande bedrijven in het landelijk gebied, die daaraan niet functioneel zijn verbonden is in beperkte mate ruimte voor uitbreiding, onder de voorwaarde dat de nieuwe situatie nog past in de omgeving.

3.1.2 Verordening Romte Fryslân

In verband met de wettelijke plicht om een verordening op te stellen, heeft provincie Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Op grond van artikel 1.2.1. van de Verordening kan een stedelijke functie in het landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik.

Logies of daarmee vergelijkbare horecavormen komen in aanmerking als nieuwe functie van vrijkomende gebouwen. Nu is onderhavige aanvraag niet gericht op het hergebruik van een vrijkomend gebouw, maar gericht op een kleinschalige uitbreiding – en het aanbrengen van een voorziening bij een bestaande functie op een perceel. De voorgenomen kleinschalige uitbreiding past in het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beheersverordening en bestemmingsplan Buitengebied

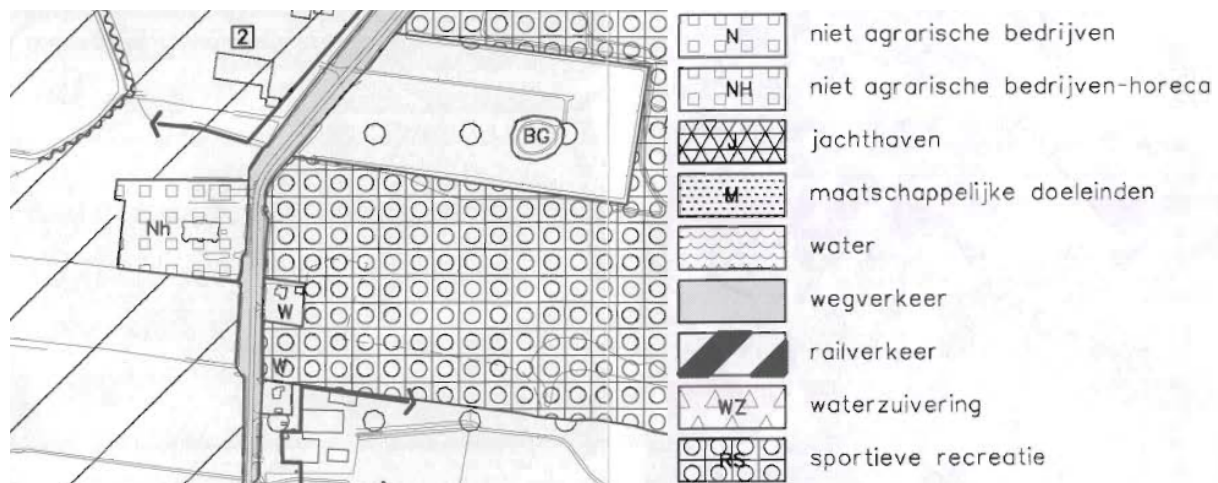
In de beheersverordening “Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied Skarsterlân” is het beleid van de gemeente vastgelegd. Het beleid ten opzichte van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is altijd terughoudend geweest. De laatste tijd is dit beeld echter iets aan het veranderen. Uit oogpunt van het behoud van vrijkomende (agrarische) bebouwing kan het wenselijk zijn dat hiervoor nieuwe functies anders dan een woonfunctie worden gezocht. Ook ten behoeve van de leefbaarheid van het platteland is het van belang dat het economisch draagvlak van het buitengebied versterkt wordt of tenminste behouden blijft.

Indien zich een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied voordoet, wordt landschappelijk gezien naar een aanvaardbaar ruimtelijk beeld gestreefd. Als gevolg van een nieuw plan dienen onredelijke beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van gronden in de omgeving van het plangebied te worden voorkomen. In het buitengebied kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vermijden van een verslechtering van de milieuhygiënische woon- en

leefkwaliteit. Een uitbreiding van een hinder veroorzakende functie mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor gevoelige functies in de directe omgeving van een plan.

Vigerende bestemming

Het perceel Legemeesterweg 1A ligt in het plangebied van de beheersverordening "Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, Skarsterlân". De beheersverordening is op 26 juni 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan "Buitengebied Skarsterlân" is als bijlage in de beheersverordening opgenomen. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel Legemeesterweg 1A de bestemming "niet agrarische bedrijven", met een aanduiding horeca (h).



Figuur 8: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied, Skarsterlân"

De op de verbeelding voor "niet agrarische bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Landelijke bedrijven;
- Bestaande bedrijven,

met dien verstande dat:

- voor zover de gronden op de verbeelding zijn aangegeven met:
 - o detailhandel;
 - o sauna;
 - o manege;
 - o horeca;
 - o tuincentrum;
 - o opslagdoeleinden visserij
- ze tevens bestemd zijn voor het betreffende doel.

De uitbreiding van het bestaande Landhotel Legemeer met een beautyruimte en de bouw van de overkapping van het bestaande zwembad is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en is respectievelijk met toepassing van de reguliere – en een uitgebreide procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk.

4 Milieuaspecten

4.1 Hinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming wenselijk tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (woningen). Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In gebieden waar functies gemengd voorkomen, is afwijking van de richtafstanden (gemotiveerd) toegestaan.

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende (woon)bebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn specifieke regels ten aanzien van geurhinder opgenomen. In deze regels wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in de bebouwde kom en woningen in het buitengebied. Zo geldt voor het buitengebied onder andere een minimale afstand van 50 meter tussen een agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object, in dit geval het Landhotel Legemeer. Op basis van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Skarsterlân" kan deze vereiste afstand in het buitengebied worden teruggebracht tot 25 meter.

Op het naastgelegen perceel, Legemeersterweg 3 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De afstand tussen dit agrarisch perceel en het onderhavige perceel Legemeersterweg 1A waar het Landhotel Legemeer is gevestigd bedraagt ca. 63 meter en kan daarmee aan de minimale afstand voldoen.

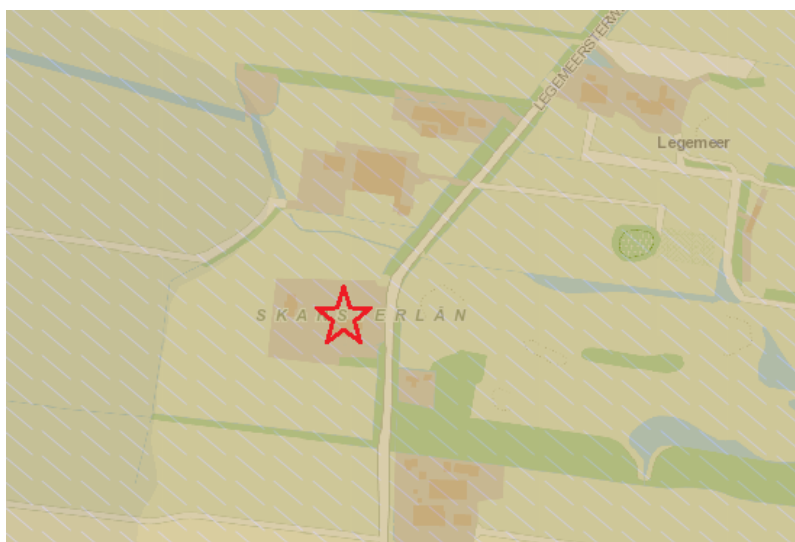
Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning waartoe deze onderhavige ruimtelijke onderbouwning toe behoort, niet gericht op het oprichten van een inrichting die enige (milieu)hinder kan veroorzaken voor derden.

Het aspect hinder van (agrarische) bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeersterweg 1A.

4.2 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid.

Ieder ruimtelijk plan moet nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten.



Figuur 9: uitsnede plangebied cultuurhistorische kaart

Voor zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op basis van de cultuurhistorische kaart is ligt het perceel Legemeesterweg 1A in een gebied dat is aangeduid als 'opstreckende verkaveling, grootschalige regelmaat'. Een verkaveling wordt opstreckend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. Dit type is aanwezig in de Wouden en het 'Lage Midden' met het merengebied. Gezien het feit dat de uitbreiding en de bouw van de overkapping over het bestaande zwembad plaatsvinden, heeft dit geen gevolgen voor de verkaveling die op basis van de cultuurhistorische kaart van toepassing is.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

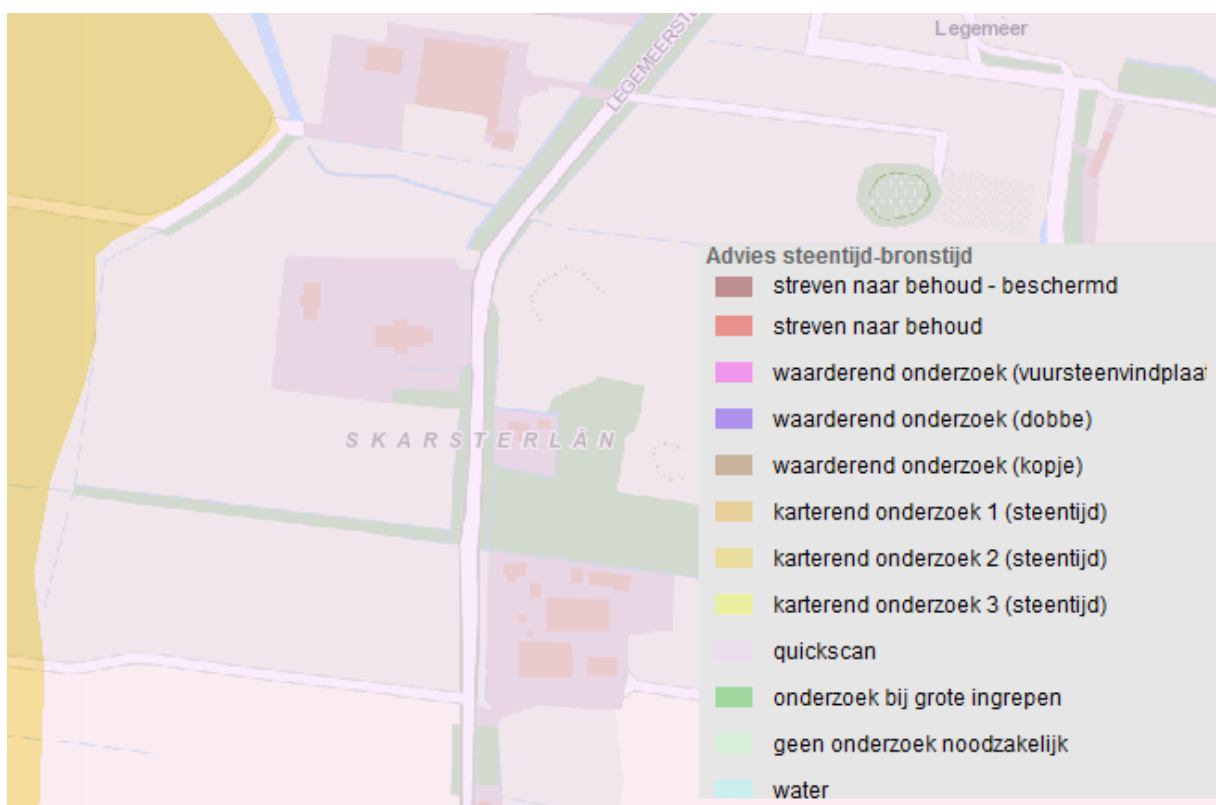
4.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen.

Op basis van de FAMKE-kaart geldt voor de periode "Steentijd-Bronstijd" het advies: Quicksan (zie fig. 9)

Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek 2 (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd (zie advies 'waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen' en waarderend onderzoek 'dobben'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.



Figuur 10: uitsnede FAMKE-kaart (steentijd-bronstijd) van het plangebied

Op basis van de FAMKE-kaart geldt voor de periode "IJzertijd - middeleeuwen" het advies: Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen) (zie fig.10)

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden er om heen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg) onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.



Figuur 11: uitsnede FAMKE-kaart (ijzertijd – middeleeuwen) van het plangebied

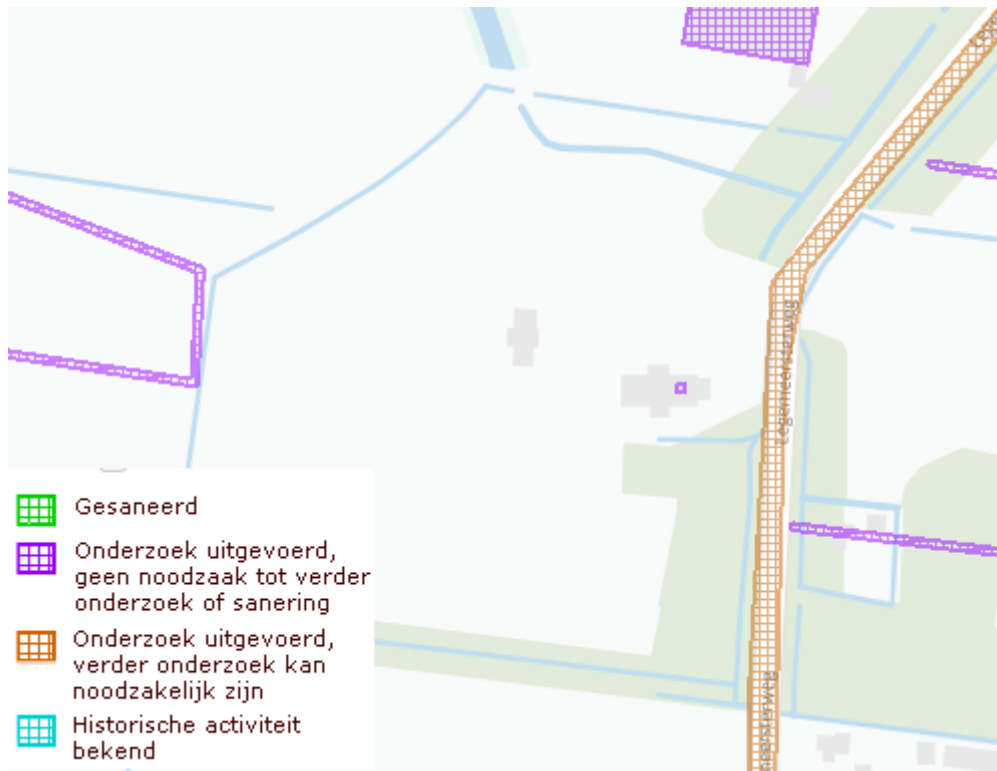
Zowel op grond van het advies voor de periode ijzertijd – middeleeuwen als op grond van advies van de periode steentijd – bronstijd is een nader onderzoek noodzakelijk als de ruimtelijke ingreep groter is dan 5000m². De oppervlakte van de voorgenomen uitbreiding van het Landhotel en de bouw van de overkapping van het bestaande zwembad is kleiner dan 5000m², een nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Indien tijdens de bouw archeologische vondsten worden gedaan, zal contact opgenomen worden met de provinciale archeoloog.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeersterweg 1A.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoek verplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.



Figuur 12: uitsnede van de kaart bodemloket

De gronden waar de uitbreiding van Landhotel Legemeer en de overkapping van het zwembad gerealiseerd zullen worden zijn niet op de kaart als verdachte locatie o.i.d. aangegeven. In het verleden is voor de locatie van het hotel een bodemonderzoek uitgevoerd en is geconstateerd dat er geen noodzaak is voor verder onderzoek of sanering.

De onderhavige ruimtelijke onderbouw is gericht op de bouw van een overkapping op het bestaande zwembad en heeft geen directe gevolgen voor de bodem.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeersterweg 1A.

4.5 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. In de bestaande ligboxenstal zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen die met door de uitbreiding bedreigd zouden worden.

gebiedsbescherming

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 13: uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur Fryslân.

In figuur 13 is een uitsnede van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) weergegeven waaruit blijkt dat het perceel Legemeesterweg 1A niet in EHS-gebied ligt en ook niet in – of nabij een Ecologische verbindingzone. In figuur 13 is te zien dat de natuur langs de Legemeesterweg en op de golfbaan is aangeduid als natuur buiten de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving) ligt op een afstand van ca. 6km van het plangebied.

De uitbreiding van Landhotel Legemeer met de beautyruimte en de overkapping op het bestaande zwembad is niet van invloed op het Natura-2000 gebied en heeft ook geen gevolgen voor de Ecologische Hoofdstructuur. Ten behoeve van de bouw van de beautyruimte en de overkapping op het bestaande zwembad zijn geen sloopwerkzaamheden nodig. Daarnaast worden de bouwwerken binnen de bestaande groenstructuur van het perceel gerealiseerd. Onderhavige ruimtelijke onderbouw is gericht op de bouw van de overkapping op het bestaande zwembad en daardoor is een nader ecologisch onderzoek is niet nodig. Bij de bouw van de overkapping en de beautyruimte zal rekening worden gehouden met het broedseizoen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waarbij in de omgeving slachtoffers kunnen vallen. Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in een aantal AMvB's milieubeheer, zoals het Besluit Externe Veiligheid milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen milieubeheer.

Op de Risicokaart staan bedrijven en installaties aangegeven met daarbij het risico en het mogelijke effect van een incident voor mensen. De op de Risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden, zoals kantoren. Ook staan er gebouwen op waarin niet – of minder zelfredzame mensen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, zorginstellingen en scholen. Kwetsbare objecten en risicobronnen moeten dan ook op voldoende afstand van elkaar worden bestemd.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans op overlijden weer voor een persoon die onbeschermd een heel jaar op één plaats aanwezig is. Hierbij mag het risico niet groter zijn dan één miljoenste, of te wel 10^{-6} . De richtwaarde die geldt, geeft de afstand aan tussen risicobron en gevoelig object.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico is geen harde norm, maar er geldt wel een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar waar men goed onderbouwd van af mag wijken. Het groepsrisico wordt weergegeven in een

grafiek, die het aantal potentiële slachtoffers binnen het invloedsgebied (N) uitzet tegen het jaarlijkse risico op een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen (F). Indien er kwetsbare objecten in het invloedsgebied liggen, moet het bevoegd gezag dus een verantwoording schrijven waarom zij vindt dat dit wel of niet kan.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

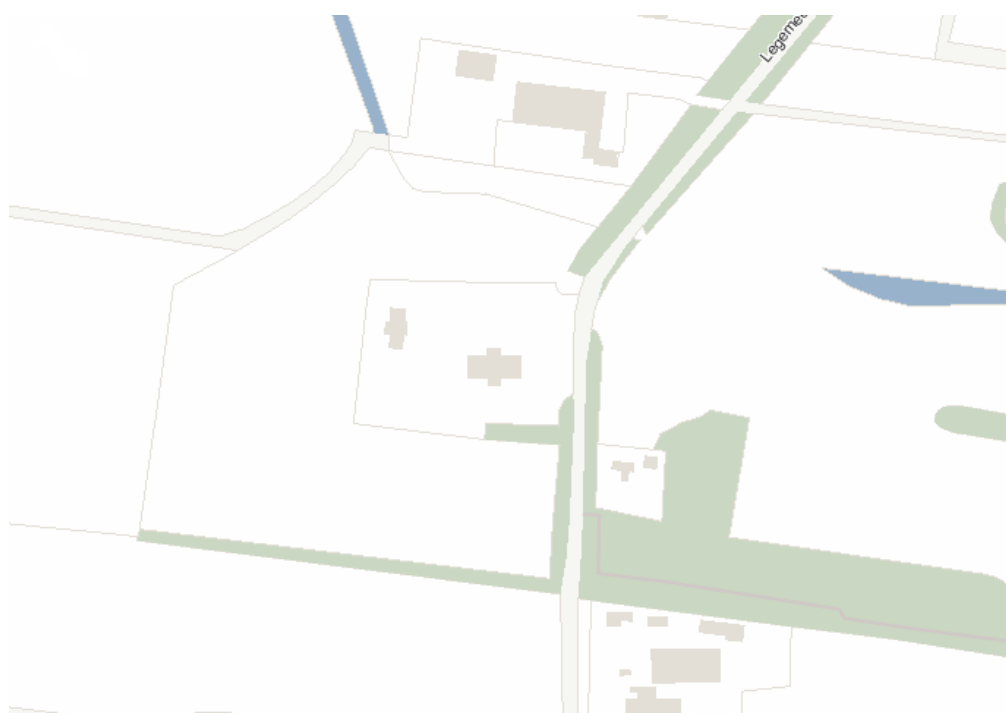
- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor de omgevingsvergunning zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:
 - inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
 - transportroutes van gevaarlijke stoffen;
 - buisleidingen.

Binnen of buiten het plangebied zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor de voorgenomen activiteit.



Figuur 19: uitsnede plangebied m.b.t. het aspect externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

4.7 Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder is, rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken" en bij wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag – in de meeste gevallen de gemeente – een hogere grenswaarde vaststellen. Hier voor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Onderhavige aanvraag is gericht op het realiseren van een overkapping op het bestaande zwembad. Daarnaast wordt een beautyruimte gerealiseerd. Zowel de overkapping, als de beautyruimte is geen geluidsgevoelige object in het kader van de Wet geluidhinder.

De bouw van de overkapping en de beautyruimte heeft ook niet tot gevolg dat er geluidshinder ontstaat voor de directe omgeving. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In welke gevallen het bevoegd gezag de luchtkwaliteit moet meenemen bij een beoordeling van een project, is opgenomen in artikel 5.16, lid 2 Wm. Het verlenen van een milieuvergunning, als bedoeld in hoofdstuk 8 van de Wm, is genoemd in dit artikel, net als ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij vergunningplichtige bedrijven moet dus een beoordeling van fijn stof plaatsvinden. Voor bedrijven waar algemene regels gelden en de vergunningplicht is opgeheven, geldt deze beoordelingsplicht voor de Wet milieubeheer niet. Uiteraard nog wel voor een bestemmingsplanwijziging.

Voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen, is er namelijk geen aanvullend besluit dat het bevoegd gezag moet nemen, een bedrijf valt van rechtswege onder deze algemene regels. De beoordeling van fijn stof van een bedrijf dat onder algemene regels valt, is daarom niet mogelijk tenzij in betreffend besluit voorwaarden hiervoor zijn opgenomen. Alle bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Overigens zal de uitbreiding van het agrarisch bedrijf slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

De voorgenomen uitbreiding en de bouw van de overkapping heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De uitbreiding is bedoeld voor de gasten van Landhotel Legemeer en heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Ten behoeve van de uitbreiding is in het kader van de milieuwetgeving een milieumelding gedaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeersterweg 1A.

4.9 Water

In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

In het hedendaagse waterbeheer gestreefd naar duurzame en veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. De Watertoets is een instrument waarin verslag wordt gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Het gaat hierbij niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. Zowel bij de keuze als bij de inrichting van een plan moet er expliciet en op een evenwichtige manier aandacht worden besteed aan:

- a. Veiligheid: het voorkomen van overstroming en ongewenste inundatie door het behouden en vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Dit is het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende berging- en afvoermogelijkheden;

- b. Kwantitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (veiligheid, wateroverlast, verdroging);
- c. Kwalitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (riolering, omgaan met hemelwater, directe lozingen);
- d. Compensatie van negatieve gevolgen.

Via de site "de digitale watertoets" is op 6 oktober 2013 een wateradvies aangevraagd. De voorgenomen uitbreiding heeft een beperkte invloed op waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beperkte invloed van het plan kan met de standaard maatregelen worden opgevangen.

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit tot wateroverlast leiden. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Het waterschap adviseert daarom het regenwater eerst op te vangen of er voor te zorgen dat het water via het gras of andere beplanting kan weglopen. Daarnaast moet worden voorkomen dat het regenwater via het riool naar de waterzuivering wordt afgevoerd. Door het regenwater via sloten af te voeren wordt de waterzuivering niet onnodig belast met schoon water.

Bij de bouw van de overkapping en de beautyruimte worden geen uitlogende materialen gebruikt. Ook het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op het terrein wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Het wateradvies wordt als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

4.10 Verkeer

Bij de paragraaf "Luchtkwaliteit" wordt gesteld dat de uitbreiding van het Landhotel Legemeer bedoeld is voor de gasten van het hotel en dat door de uitbreiding geen – of slechts een zeer beperkte toename van het verkeer zal veroorzaken. Deze toename is zo minimaal dat er dit geen gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling van – en naar het perceel.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding en het realiseren van de overkapping op het bestaande zwembad op het perceel Legemeesterweg 1A.

5. Juridische toelichting

5.1 Vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro).

De omgevingsvergunning bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12, lid a onder 3 Wabo) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen.

5.2 Procedure

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in artikel 3.10 Wabo van toepassing is.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4. Tevens draagt het bevoegd gezag zorg voor het verkrijgen van de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad door het toezenden van alle benodigde stukken (artikel 3.11 Wabo).

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De beslistermijn van zes maanden mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo). Na de vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd (artikel 6.18 Bor). Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na 6 weken na de vaststelling van de omgevingsvergunning bekendgemaakt. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van Landhotel Legemeer met een overkapping op het bestaande zwembad op verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst getekend waarin de initiatiefnemer aangeeft dat hij garant staat voor eventuele planschade die als gevolg van de aanvraag zou kunnen ontstaan.