

GEMEENTE DONGERADEEL

BESTEMMINGSPLAN HOLWERD - CAMPING DE DOBBE

**BESTEMMINGSPLAN HOLWERD - CAMPING DE
DOBBE**

CODE 1399128 / 15-05-14

GEMEENTE DONGERADEEL 1399128 / 15-05-14
BESTEMMINGSPLAN HOLWERD - CAMPING DE DOBBE

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz.
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	4
2. 4. Planuitgangspunten	5
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	8
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	16

BIJLAGEN

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Bijlage 2 Advies Nije Pleats

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Overlegreactie provincie Fryslân

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de noordwestzijde van het dorp Holwerd is camping De Dobbe gelegen. Op deze camping is ruimte voor tenten en caravans en er zijn ook enkele trekkershutten aanwezig. De eigenaren van de camping hebben de wens om een bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Daarmee kan een betere exploitatie van het terrein bereikt worden. Na realisatie van de bedrijfswoning is er dag en nacht toezicht. Ook kunnen gasten snel geholpen worden. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied ten opzichte van Holwerd weergegeven.

De gemeente Dongeradeel staat in principe positief tegenover het initiatief. Op basis van het geldende bestemmingsplan *Doarpen* is het realiseren van een bedrijfswoning op de camping niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Voor de hele camping wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin de bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is *Doarpen* (vastgesteld 26 maart 2009). Daarin heeft Camping Holwerd de bestemming "Recreatie - Kampeerterrein". Deze bestemming is specifiek gericht op de kampeerterreinen binnen het plangebied. Een bedrijfswoning is slechts mogelijk binnen een op de verbeelding aangegeven aanduiding. Voor het onderhavige plangebied is geen aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen. Daarmee kan het beoogde project niet gerealiseerd worden.

Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Het plangebied is hierin rood omkaderd.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Doarpen

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitkomsten van het wettelijk verplichte vooroverleg.

2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en gewenste situatie. De huidige situatie wordt beschreven omdat deze het kader vormt voor de gewenste ontwikkeling. Deze moet daarin worden ingepast. De gewenste ontwikkeling wordt beschreven omdat dit het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is.

2. 1. Huidige situatie

Camping De Dobbe is aan de noordwest kant van Holwerd gelegen. Het terrein beslaat globaal het gebied tussen de N356 (de Bjimsterwei) en de Tsjerkestrjitte. Ten noorden van het terrein ligt de oude kerk van Holwerd. De kerk vormt de meest noordelijke punt van de terp van het dorp. Ten zuiden van camping De Dobbe ligt het kaatsveld van Holwerd.

Op het terrein zelf zijn kampeerplaatsen aanwezig voor tenten, caravans en dergelijke. Aan de zuidkant zijn enkele trekkershutten aanwezig. Hier is eveneens ruimte voor een aantal camperplaatsen. Bij de entree is een receptie en toiletgebouw. Het terrein is omgeven door een forse en volgroeide groenstrook. Dit vormt de landschappelijke inpassing van het terrein. In figuur 3 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3. De huidige situatie van het plangebied

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het terrein een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Ten behoeve hiervan is een Nije Pleats advies opgesteld. Dit advies is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. In dit advies is een voorstel gedaan voor de beste loca-

tie van de bedrijfswoning op de camping. Deze wordt bij de ingang van de camping gebouwd. De entree van het terrein wordt nu gevormd door het receptie-annex toiletgebouw. Ten zuidwesten van dit gebouw wordt de nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Hierdoor komt een aantal camperplaatsen te vervallen. Het nieuwe gebouw krijgt een vrij ingetogen karakter. De woning krijgt één bouwlaag met een lage kap. De afmetingen zijn ongeveer 14 meter lang en 7 meter breed. Dit is inclusief een inpandige garage of berging. Er zijn verder geen bijgebouwen bij de bedrijfswoning toegestaan.

In het Nije Pleats advies wordt voorgesteld om een bedrijfswoning te bouwen die de kenmerken heeft van het bestaande houten bedrijfsgebouw. Dit wordt als een passende oplossing gezien. Belangrijk is dat de nok van het dak niet dezelfde richting krijgt. Iedere andere richting is mogelijk. Zo blijft het karakter informeel. Het gebouw vraagt de minste aandacht als de kleuren donker zijn. Daarom heeft een donker dak de voorkeur én op termijn de wijziging van het bestaande rode dak van het toiletgebouw/de receptie in diezelfde kleur.



Figuur 4. Impressie nieuw te bouwen bedrijfswoning

2. 3. Landschappelijke inpassing

Aan de zuidoostkant van de woning grenst het terrein aan de sportvelden van Holwerd. De bestaande groensingel blijft hier gehandhaafd. Met de ligging van de bedrijfswoning is voldoende afstand gehouden om een groenstrook van minimaal 2,50 meter te behouden. Tussen de trekkershutten en de nieuwe bedrijfswoning wordt een nieuwe groenstrook gerealiseerd. De entree van de camping wordt versterkt met de aanplant van een aantal lindes.

Door handhaving en versterking van de groenstructuur wordt de bedrijfswoning landschappelijk ingepast. Bij de locatie voor de nieuwe bedrijfswoning hoort onlosmakelijk een plan voor de beplanting in de bestaande houtsingel.

In figuur 5 is een impressie van de beoogde inrichting met de beoogde groenstroken weergegeven. Het paars omrande vlak geeft de nieuwe bedrijfswoning weer.



Figuur 5. Impressie inrichting terrein, Adema Architecten, 26 april 2013

Legenda

- A Struiken als bestaand, zone circa 2,5 m breed. Struikkamperfoelie, 5 stuks per m². Rozenbottel, Kamperfoelie, Vlier
- B Bomen, 5 stuks. Linde kleinbladig 12-14. Tilla Cordata 12-14
- C Groene Beukenhaag (Bladhoudend), 3-jarig 100-125 cm, 5 stuks per meter rij, dubbele rij aanplanten

Volgens het Nije Pleats advies misstaat een woning in een tuin op deze camping. Uiteraard past er bij de woning een terras, maar verder staat de woning in het gras, net zo als de tent, caravan en camper. Soorten struiken zoals in de bestaande groene stroken, zijn wel mogelijk om de woning te verankeren op de plek.

De inrichtingstekening dient tevens als beplantingsplan, zoals bedoeld in het Nije Pleats advies. De volledige versie is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

2. 4. Planuitgangspunten

De nieuwe bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarbij is wat systematiek betreft aangesloten op het geldende bestemmingsplan *Doarpen* en het recent vastgestelde bestemmingsplan *Bûtengebiet*. De ligging van de bedrijfswoning op het terrein is vastgelegd door middel van een aanduiding. Er is voor gekozen om voor het hele terrein één bestemmingsplan vast te stellen. Daardoor heeft de hele camping één planologische regeling.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Daarom wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een directe relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Verordening Romte

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening zet het streekplan om in algemeen geldende regels. Het belangrijkste uitgangspunt van de verordening is zorgvuldig ruimtegebruik. Aan een aantal ontwikkelingen, zoals woningbouw en nieuwe bedrijventerreinen is voorwaarden gekoppeld.

Met dit bestemmingsplan wordt alleen een nieuwe bedrijfswoning op een recreatieterrein mogelijk gemaakt. Dit is geen uitbreiding of nieuwvestiging van een recreatieve voorziening. Wel wordt er bij de uitvoering van het plan aandacht besteedt aan de landschappelijke inpassing. Hier is in hoofdstuk 2 nader op ingegaan. Vanuit de Verordening Romte zijn verder geen belangen die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonplan

Er wordt een woning toegevoegd buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit gaat ten koste van wooncontingenten. In het woonakkoord dat op 17 december 2012 door de raad van de gemeente is vastgesteld, is ook een pot gereserveerd voor incidentele gevallen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft in de vergadering van 20 november 2012 besloten een contingent beschikbaar te stellen voor de bouw van de bedrijfswoning uit de genoemde pot voor incidentele gevallen.

Kampeerbeleid Nofa

Vaste kampeermiddelen zijn niet toegestaan. Over een beheerderswoning wordt niets gezegd in het kampeerbeleid.

Structuurplan

Holwerd is een recreatiekern en een stapsteen volgens het beleid verwoord in het structuurplan Dongeradeel mei 2002. Dit betekent dat er op deze locaties meer mogelijk is op het gebied van recreatie en toerisme dan elders in de gemeente. Binnen de recreatiekernen en stapstenen vindt een concentratie van recreatieve voorzieningen plaats.

Vanwege onder meer de cultuurhistorische waarden, zoals het beschermd dorpsgezicht van Holwerd en de ligging nabij de terp, is er een Nije Pleatssessie gehouden voor de bouw van de bedrijfswoning bij de camping. De uitkomsten zijn verwoord in het Nije Pleats advies d.d. 15 oktober 2012. (toevoegen bij bestemmingsplan als bijlage). Daarnaast is het gebied rondom de camping een open gebied met zichtlijnen op de kerk met een ligging in het beschermde dorpsgezicht van Holwerd. In het schetsboek Holwerter Fiersichten wordt aangegeven dat er een dorpterp en een kerkterp is in Holwerd. De openheid ter plaatse van de kerk en aan de rand van het dorp is erg belangrijk. Om deze redenen is er op deze locatie een Nije Pleatssessie gehouden.

Vanuit het gemeentelijk beleid gelden er geen belemmeringen voor het plan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als (onderdeel van de) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Waddenzee' op ongeveer 1 kilometer afstand. Dit gebied is grotendeels aangewezen als EHS. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, wordt geen invloed verwacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen niet verstoord worden. Onder voorwaarden is onthefing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Met de bouw van de bedrijfswoning worden geen gebouwen gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. Het is daarom niet de verwachting dat er beschermde soorten in het plangebied verstoord kunnen worden.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. De soortenbescherming geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, moet gekeken worden naar de archeologische waarden in het plangebied.

Op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geldt voor de periode ijzertijd-middeleeuwen een middelhoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 500 m² dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de periode steentijd-bronstijd geldt dat hier geen onderzoek voor noodzakelijk is.

De beoogde ingrepen zijn kleiner dan 500 m². Het is dan ook niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er bij werkzaamheden archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Voor een klein deel van het terrein geldt op grond van de FAMKE een hoge verwachtingswaarde. Daarvoor geldt dat bij ingrepen vanaf 50 m² archeologisch onderzoek nodig is. Het gebied valt echter buiten de beoogde locatie van de bedrijfswoning, hiervoor is echter wel, conform het bestemmingsplan Dorpen, een dubbelbestemming opgenomen om te voorkomen dat door werken en werkzaamheden de archeologische waarden worden verstoord.

Het aspect archeologie levert geen beperkingen op, het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

Vanwege onder meer de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht en de ligging nabij de terp, is er een Nije Pleatssessie gehouden voor de bouw van de bedrijfswoning bij de camping. Tijdens de Nije Pleatssessie is nadrukkelijk rekening gehouden met de zichtlijnen op en vanaf de kerkerp en het beschermde dorpsgezicht. Hiervoor heeft een cultuurhistoricus meegedacht.

4. 3. Water

Water en waterbeleid zijn belangrijk bij ruimtelijke plannen. Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Met dit bestemmingsplan wordt slechts beperkt extra verharding mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over dit bestemmingsplan via de Digitale Watertoets. In het wateradvies is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

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 wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Er wordt geadviseerd om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Er wordt geadviseerd om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Met het plan wordt een nieuwe bedrijfswoning op een bestaand kampeerterrein mogelijk gemaakt. Een dergelijke functie belemmert omliggende (gevoelige) functies niet. In de omgeving van het kampeerterrein zijn geen functies gelegen die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, moeten bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* en vanuit een goede ruimtelijke ordening worden signaleerd.

In het verleden hebben op het perceel geen activiteiten plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning moet wel een bodemonderzoek overlegd worden. Dit heeft geen invloed op dit bestemmingsplan.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder (Wgh)* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

Een bedrijfswoning is op grond van de Wgh een geluidsgevoelig object. Omdat er in de nabijheid van de camping een zoneplichtige weg aanwezig is, namelijk de N356, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Er is een akoestisch onderzoek op grond van de SRM-I-methode uitgevoerd. De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning ten gevolge van de Bjimsterwei en de Fiskwei is berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullende procedures in gevolge van de Wet geluidhinder zijn niet noodzakelijk. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Het aspect wegverkeerslawaaï staat de nieuwbouw van de bedrijfswoning niet in de weg.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. 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 ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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 milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen 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 "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het plan valt dan ook onder de regeling "niet in betekenende mate". Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals

vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico’s bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. De nodige huisaansluitingen zijn wel aanwezig, maar deze hoeven niet expliciet beschermd te worden in dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting op de werking van het plan gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. 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 volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Beschermd dorpsgezicht

Binnen de grenzen van het beschermde dorpsgezicht Holwerd wordt er, ongeacht binnen welke bestemming, mede gestreefd naar het behoud van de in bijlage 2 van de bestemmingsplanregels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht. Ten behoeve van die cultuurhistorische en ruimtelijke waarden kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. In bijlage 3 bij de regels is tevens een beschrijving van de ruimtelijk karakteristieke weergegeven. Aan deze karakteristieke zal specifiek getoetst worden als er (bouw)aanvragen voor

binnen het beschermd dorpsgezicht gelegen gronden binnenkomen. Voor de nieuwe bedrijfswoning geldt dat in het kader van de totstandkoming van het Nije Pleats advies met de waarden van het beschermd dorpsgezicht rekening is gehouden.

Groen

De groenstrook aan de zuidzijde van de nieuwe bedrijfswoning is bestemd als 'Groen'.

Recreatie - Kampeerterrein

Voor de gehele camping is de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' opgenomen. De regeling is zoveel mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Het receptie- annex toiletgebouw is vastgelegd met een bouwvlak. De locatie van de nieuwe bedrijfswoning is eveneens op de verbeelding vastgelegd. Hiervoor is eveneens de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. De bedoeling is dat de bedrijfswoning de kenmerken krijgt van het bestaande houten bedrijfsgebouw/receptiegebouw, de maatvoering is hierop afgestemd.

In de bedrijfswoning wordt een inpandige garage gerealiseerd, vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, aan- en uitbouwen wel. Daarnaast is het ook niet de bedoeling dat er vergunningvrij bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning kunnen worden gebouwd op grond van de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht. Het gebruik van de gronden als tuin of erf bij de bedrijfswoning is expliciet in de regels uitgesloten. Een terras is wel toegestaan, voor het overige wordt de bedrijfswoning, conform het Nije Pleats advies in het gras gesitueerd.

De bestaande trekkershutten die aanwezig zijn op de camping zijn specifiek aangeduid. Het aantal en de hoogte zijn vastgelegd op de verbeelding.

Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied

Een klein deel van het terrein is, conform het bestemmingsplan Doarpen, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'. Binnen dit gebied mogen gebouwen met een oppervlakte groter dan 50 m² pas worden gebouwd nadat duidelijk is geworden dat eventuele archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld. Verder is binnen deze gebieden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden zouden kunnen verstoren. De locatie van de bedrijfswoning valt buiten het gebied waarvoor deze dubbelbestemming geldt. Voor eventuele werken en werkzaamheden kan een omgevingsvergunning nodig zijn op grond van deze dubbelbestemming.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is volgens artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar diverse instanties gestuurd. Van het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân is een reactie binnengekomen.

Het Wetterskip geeft aan dat de watertoetsprocedure moet worden doorlopen. Dat is inmiddels gebeurd, de resultaten hiervan zijn in paragraaf 4.3 opgenomen. De provincie geeft aan dat met het plan geen provinciale belangen in het geding zijn. Wel geeft de provincie aan dat het aanbeveling verdient om in de regels een voorwaardelijke bepaling op te nemen, opdat de landschappelijke inpassing van zowel de bedrijfswoning als de entree van de camping wordt geborgd. In de gebruiksregels van de bestemming Recreatie - Kampeerterrein is opgenomen dat de bedrijfswoning pas in gebruik mag worden genomen als de bedrijfswoning en de entree van de camping op een verantwoorde wijze landschappelijk is ingepast. Hierbij is een verwijzing opgenomen naar de in de toelichting omschreven wijze van landschappelijke inpassing. De reactie van de provincie is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de par-

ticuliere initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar te hebben. De gemeente Dongeradeel heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatie regeling opgenomen. Het doel daarvan is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onderscheid wordt gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan moet in principe een exploitatieplan worden vastgesteld. De grondexploitatie regeling is van toepassing op dit bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Dit is een bouwplan zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt ook besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Enerzijds omdat het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de verdeling van te maken kosten is geregeld. Anderzijds heeft de gemeente geen kosten aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera, omdat het plangebied in bestaand bebouwd gebied ligt. In de eerder genoemde overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer.

===