

BESTEMMINGSPLAN NES - STRANDWEG

BESTEMMINGSPLAN NES - STRANDWEG

CODE 110203 / 21-05-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Water	12
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	13
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Grondexploitatie	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	15
7. OVERLEGREACTIES	16
7. 1. Wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro)	16
8. VASTSTELLINGSFASE	17
8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	17
8. 2. Vaststelling door de gemeenteraad	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 2 **Overlegreacties**

Bijlage 3 **Vaststellingsbesluit en zienswijzennota**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Om de verstedelijking in het gebied aan de Strandweg bij Nes in goede banen te leiden, heeft de gemeente Ameland een gebiedsvisie opgesteld. In de visie zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor de realisatie van recreatieve functies. Een aantal particuliere partijen is van plan om - binnen de kaders van deze visie - vijf recreatiewoningen te realiseren. Om ruimte te kunnen bieden aan de beoogde ontwikkeling wordt de (voormalige) discotheek aan de Strandweg gesloopt. Ook bestaat het voornemen een bestaand hotel uit te breiden en een recreatiewoning in gebruik te nemen als bedrijfswoning.

De bovenstaande ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze tekst vormt de toelichting op het bestemmingsplan.

1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Strandweg, een bebouwingscluster met voornamelijk recreatieve voorzieningen op ongeveer 350 meter van de kern Nes. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale situatie. Een recent gebouwde recreatiewoning aan de westzijde van het plangebied, die is vergund op basis van een vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO is ook meegenomen in het bestemmingsplan. De begrenzing van het plangebied is in de onderstaande figuur (globaal) weergegeven.

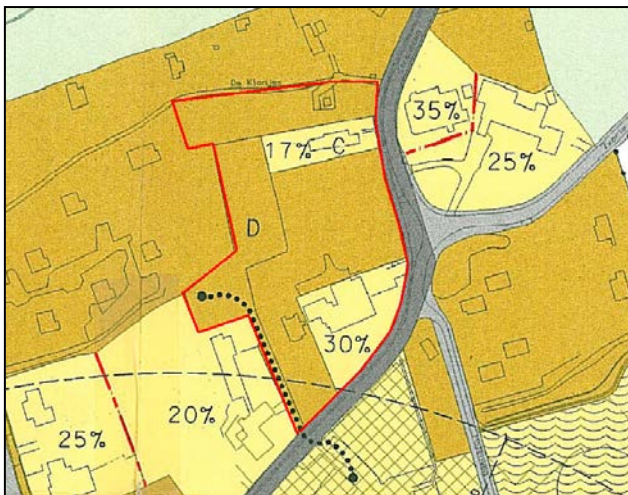


Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan *Strandweg Nes* uit 1996. Op basis van dit bestemmingsplan geldt de bestemming Recreatie-concentratiegebied. In de onderstaande figuur is de bestaande regeling weergegeven. Bestemmingsvlak I (oranje) is bestemd voor zomerhuizen en bijbehorende voorzieningen. Bestemmingsvlak II is bestemd voor horecabedrijven, educatieve of culturele instellingen. Binnen dit vlak geldt een maximaal bouwpercentage. Ter plaatse van de aanduiding 'C' mag een café of restaurant worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'D' is een dienstwoning toegestaan.

Omdat ter plaatse van bestemmingsvlak II een recreatiewoning is geprojecteerd en ter plaatse van bestemmingsvlak I een uitbreiding van een hotel wordt voorzien, is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2. Plankaart van het geldende bestemmingsplan (uitsnede)

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- in hoofdstuk 7 worden de resultaten van het wettelijk vooroverleg beschreven;
- hoofdstuk 8 tot slot, wordt de vaststelling van het bestemmingsplan behandeld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Context van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster op de kruising van een aantal wegen ten noorden van Nes. De Strandweg vormt de verkeersverbinding tussen het dorp Nes, het strand en de recreatieve voorzieningen aan de noordzijde van het eiland. Langs de Strandweg is een gescheiden fiets- en voetpad aanwezig. De route wordt met name in de zomermaanden intensief gebruikt. Tussen het dorp Nes en het gebied aan de Strandweg ligt een open agrarisch gebied, dat een buffer vormt tussen het dorp en de natuurgebieden en recreatieterreinen.

In de huidige situatie is een deel van het plangebied bebouwd. Op de kruising van de Strandweg en de Zwartweg is een hotel aanwezig. Naast het hotel staat een recreatiewoning. Daarnaast is langs de Strandweg aanwezig dat voorheen werd gebruikt als bar/discotheek. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied een recreatiewoning gebouwd. In figuur 3 wordt een indruk gegeven van de huidige bebouwing ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3. Strandweg richting discotheek en hotel (bron: Cyclomedia)

2. 2. Gewenste situatie

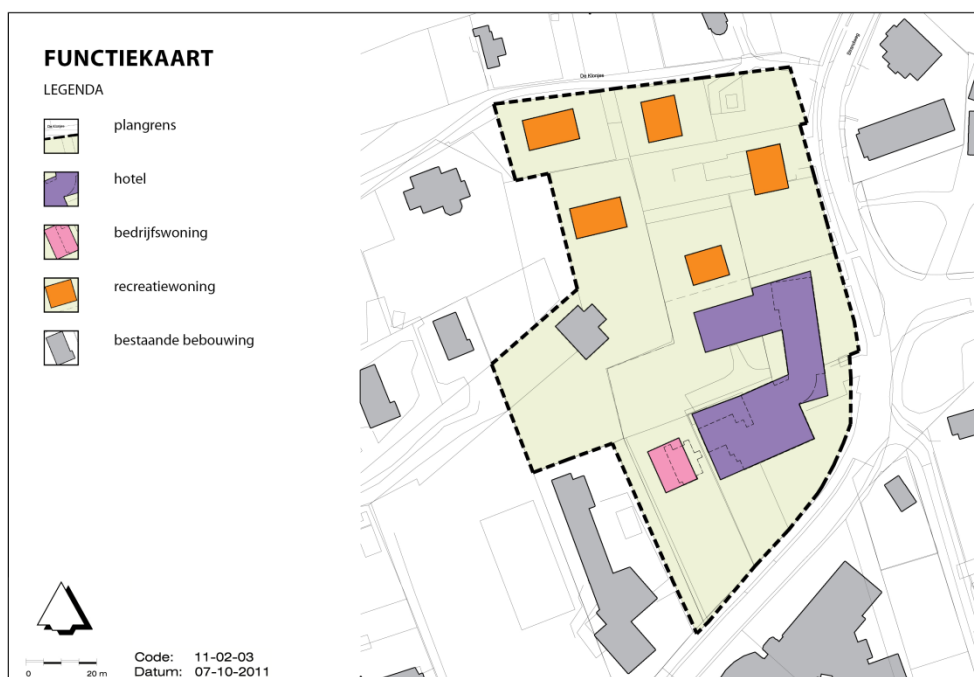
Ten opzichte van de huidige situatie vinden in het plangebied de volgende wijzigingen plaats:

- aan de noordzijde worden vijf recreatiewoningen gebouwd;
- het hotel wordt aan de noordzijde uitgebreid met een beperkt aantal hotelkamers;
- de recreatiewoning naast het hotel wordt al langere tijd als bedrijfswoning bij het hotel gebruikt.

Dat de beheerder van het hotel op korte afstand woont, maakt een verbeterde exploitatie en meer service mogelijk. De bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan dan ook als bedrijfswoning bestemd;

- de bar/discotheek wordt gesloopt.

Qua maatvoering sluit de bebouwing aan bij de bestaande bebouwing: één bouwlaag met kap. De recreatiewoningen worden vrijstaand gebouwd. Er wordt onderling voldoende afstand aangehouden, zodat elke woning heeft privéruimte heeft. De toekomstige situatie is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 4. Gewenste situatie

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Ameland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu en AMvB Ruimte

In de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* (SVIR) worden de rijksbelangen opnieuw afgebakend. De SVIR vervangt de Nota Ruimte. Het planologisch beleid wordt voor een deel verder gecentraliseerd naar provincies en gemeenten. De rijksbelangen worden geborgd in de AMvB Ruimte. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als rust, duisternis, weidsheid en natuurlijkheid worden aangemerkt als nationaal belang. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief en het feit dat deze niet in open gebied wordt gerealiseerd, worden deze kenmerken niet aangetast.

Conclusie rijksbeleid

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Ameland worden niet aangetast. Voor het plangebied heeft het Rijksbeleid geen concrete uitgangspunten.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het beleid staan de bijzondere (landschappelijke) waarden van de Waddeneilanden centraal. Ameland behoort voor een groot deel tot de ecologische hoofdstructuur. Ten aanzien van verblijfsrecreatie is kwaliteitsverbetering het centrale uitgangspunt. Daarnaast is er een plafond gesteld aan het aantal bedden op de Waddeneilanden.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit worden toegepast.

Voor de Waddeneilanden geldt dat recreatieve voorzieningen niet per se aansluitend op stedelijk gebied, een regionale kern of een recreatief centrum hoeven te liggen. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat de recreatiedruk voor het gehele eiland wordt gestabiliseerd. Per recreatieve voorziening gelden bepaalde maxima, zodat voorzieningen niet te grootschalig worden. Voor recreatiewoningen geldt een maximum van 50. Bij de beoogde uitbreiding worden deze maxima bij lange na niet gehaald. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001-2010

In de *Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2001 - 2010* wordt geconstateerd dat er op Ameland voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie aanwezig zijn. Er moet dan ook voornamelijk ingezet worden op een kwaliteitsverbetering in plaats van een capaciteitsuitbreiding.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in al bebouwd gebied en past binnen het provinciaal beleid voor de Waddeneilanden. De nieuwe slaapplekken passen binnen de 'beddenboekhouding' voor het eiland. Door het omzetten van een recreatiewoning in een bedrijfswoning, wordt permanente bewoning planologisch mogelijk gemaakt. In dit geval is de bedrijfswoning nodig voor een goede exploitatie van het hotel.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ameland

In de *Structuurvisie Ameland* (voorontwerp, mei 2011) is een toekomstbeeld voor de gemeente tot 2020 geschetst. De structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Ten aanzien van de locatie Strandweg zijn geen specifieke randvoorwaarden opgenomen.

Gebiedsvisie Strandweg (2009)

Om ontwikkelingen in het gebied langs de Strandweg te kunnen sturen, heeft de gemeenteraad op 14 december de Gebiedsvisie Strandweg vastgesteld. De hoofduitgangspunten voor het gebied zijn als volgt:

- in het gebied wordt stabilisatie van de bebouwing nagestreefd. Nieuwe bebouwing ter vervang van kwalitatief minderwaardige functies of bebouwing is wel toegestaan;
- de bufferzone tussen het gebied en de kern Nes moet open blijven;
- gebouwen worden zoveel mogelijk omringd met gebiedseigen beplanting;
- het bestaande duinreliëf moet worden gehandhaafd.

Op een aantal specifieke plekken is een beperkt bouwprogramma toegestaan. De raad heeft bij het vaststellen van de gebiedsvisie een amendement aangenomen waarin staat dat uitdrukkelijk gekozen wordt voor een planologische, ruimtelijke benadering in plaats van een getalsmatige benadering. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het gebied rondom de locatie van de voormalige discotheek. De definitieve keuze voor de ruimtelijke invulling is in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Het programma in het bestemmingsplan past binnen de kaders van de visie.

Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland

De beleidsnota *Ruimte voor diversiteit, Verblifsrecreatie op Ameland* (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblifsrecreatiesector. De nota heeft betrekking op de periode 2009 - 2014. Als overkoepelende visie is geformuleerd:

“De gemeente Ameland hecht aan het behoud van diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. Een verdere groei in het hoogseizoen heeft niet de prioriteit, seizoensverlenging daarentegen blijft het streven. Ondernemers moeten de kans hebben om te investeren in kwaliteitsverbetering. Het eventuele verlies aan bedden kan men deels compenseren, eventueel en onder voorwaarden met een beperkte uitbreiding. Substitutie moet overwegend beperkt blijven tot zaken waar het om bedrijfseconomische redenen echt niet anders kan. Nieuwe verblifsrecreatieve bestemmingen blijven beperkt tot bijzondere situaties, zoals aansluitend bij gemeentelijke speerpunten en wanneer ondernemers nieuwe markten kunnen aanboren. Innovatieve ideeën op het gebied van verblifsrecreatie zullen door de gemeente in beginsel positief benaderd worden. De gemeente wil het onttrekken aan de verhuur zoveel mogelijk bestrijden.”

Welstandsnota (2002)

De *Welstandsnota* (vastgesteld op 28 juni 2004) geeft het welstandsbeleid van de gemeente weer. De welstandscriteria zijn grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Op het plangebied is het welstandsbeleid voor recreatieve voorzieningen van toepassing. Toetsing aan de welstandsnota vindt plaats om het moment dat er vergunning wordt aangevraagd voor de nieuwe bebouwing.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan past binnen de gebiedsvisie voor de Strandweg. De ontwikkelingen sluiten tevens aan bij het streven naar kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Recreatiewoningen kunnen immers ook buiten het hoogseizoen worden verhuurd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen de geluidzones van de Strandweg, de Zwarteweg, De Klonjes en de Kievitsweg. Op grond van de *Wet geluidhinder* zijn recreatiewoningen niet expliciet geluidsgevoelig. De verblijfsrecreatieve gebouwen liggen alle op enige afstand van de wegas. Daarnaast zal de rijsnelheid vanwege de kruising met de Zwarteweg en overstekend langzaam verkeer, betrekkelijk laag liggen. Tenslotte is de verkeersintensiteit op deze wegen niet dusdanig, dat deze leidt tot een hoge geluidsbelasting ter plaatse van de recreatiewoningen en hotelkamers. Geconcludeerd wordt dat er met het oog op het aspect geluid sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De ontwikkelingen in het plangebied trekken heel weinig verkeer aan. Op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof zo laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de omliggende percelen zijn allemaal verblijfsrecreatieve functies gesitueerd. Deze functies zijn goed te mengen met de nieuwe recreatiewoningen in het plangebied. Ten opzichte van hotels binnen en buiten het plangebied wordt voldaan aan een richtafstand van 10 meter. Er zijn geen grootschalige parkeervoorzieningen of zwembaden op korte afstand gelegen die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

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).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten zuiden van recreatiegebied 'De Vleijen' zijn een aardgasontvangststation en een aardgastransportleiding met een diameter van 8 inch gelegen. De risicobronnen liggen echter op een afstand van circa 400 meter en vormen daarmee geen belemmering voor de invulling van het plangebied. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Een verantwoording van het groepsrisico is voor dit plan niet aan de orde.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende natuurgebieden gelegen met een beschermd status. De Duinen van Ameland, de Noordzeekustzone en de Waddenzee zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Daarnaast zijn een aantal weidepercelen en bospercelen in de omgeving deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de onderstaande figuur is de ligging van Natura 2000 en de EHS ten opzichte van het plangebied weergegeven.

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Op basis van de volgende argumenten wordt geconcludeerd dat (significante) negatieve gevolgen voor de beschermde natuurwaarden niet aan de orde zijn:

- het gaat om een beperkte en kleinschalige uitbreiding van recreatieve functies in een gebied met een recreatieve functie. Extra recreanten maken gebruik van bestaande recreatieve routes en faciliteiten. De recreatiedruk en verkeersaantrekkende werking nemen dan ook niet significant toe;
- er komt geen nieuwe bebouwing te staan tussen de beschermde natuurgebieden en bestaande bebouwing. Er is daardoor geen sprake van extra licht- of geluidhinder voor de natuurgebieden. Bovendien wordt een discotheek op de locatie gesloopt, waardoor de directe hinder vanuit het plangebied afneemt;
- omdat het gaat om een reeds verstoorde locatie, vervult het plangebied geen belangrijke ecologische functie voor omliggende natuurgebieden. In het plangebied broeden, rusten of fourageren geen soorten die zijn aangewezen in het kader van de Natura 2000.



Figuur 5. Beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is in de huidige situatie deels in gebruik voor verblijfsrecreatieve bebouwing. Een deel van het plangebied is daardoor verhard. De rest van het plangebied is onverhard en wordt begrast door schapen.

Door dit gebruik is het plangebied niet bijzonder geschikt voor beschermde plant- en diersoorten. Bovendien is er teveel bebouwing op korte afstand aanwezig om geschikt te zijn als broedgebied voor weidevogels.

Voor de uitvoering van het plan worden daarnaast geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Aantasting van ecologische waarden of overtreding van de *Flora- en faunawet* kan daarmee worden uitgesloten.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Aan het plangebied wordt een beperkte oppervlakte aan nieuwe verharding toegevoegd. In een wateradvies geeft Wetterskip Fryslân aan dat ter compensatie 70 m² nieuw oppervlaktewater moet worden aangelegd (zie bijlage 2). Er wordt daarbij gedacht aan het vergroten van een bestaande waterplas in de omgeving van het plangebied. In overleg met de grondeigenaren wordt op dit moment bepaald wat de beste oplossing is. Verder adviseert het waterschap het regenwater zoveel mogelijk af te koppelen van het riool en rekening te houden met de droogleggingsnormen.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied en de omgeving daarvan zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor zover bekend zijn er geen saneringsgevallen geweest of verontreinigingen waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt op dit punt voldoende geacht. In het kader van de omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Provinciaal archeologiebeleid

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen. Aan de archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksdrempel gekoppeld. Bij bodemverstoringen van een bepaalde omvang is archeologisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische sporen aanwezig zijn.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de FAMKE heeft het plangebied voor de periode Steentijd-Bronstijd geen archeologische verwachtingswaarde. Uit de periode IJzertijd-Middeleeuwen kunnen wel archeologische waarden aanwezig zijn. Voor deze periode wordt aanbevolen om bij bodemingrepen groter dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren.

In november 2011 is ter plaatse een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de trefkans op archeologisch vindplaatsen voornamelijk op grotere diepte kansrijk is. Omdat de verstoring van de bodem in dit geval vermoedelijk niet dieper reikt dan 80 centimeter onder het maaiveld, wordt verstoring van de oudere bodem niet verwacht. Vervolgonderzoek wordt in dit geval dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het aspect archeologie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Standaarden

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) en de standaardbestemmingen die de gemeente heeft ontwikkeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen toegepast:

Horeca - 2

De bestemming 'Horeca - 2' is van toepassing op het hotel. Naast logiesverstreking is ondergeschikte horeca toegestaan. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan moeten gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarmee kan de gemeente beter sturen op het bouwvolume in het plangebied.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' is van toepassing op recreatiewoningen. Recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak, zodat de bebouwing is geclusterd. Het bouwvlak biedt voldoende ruimte om de exacte de van de bebouwing plaatsing te variëren. Door een goot- en bouwhoogte op te nemen wordt voorkomen dat er recreatiewoningen worden gebouwd die qua maatvoering niet passen in de bebouwingsbeeld. Permanente bewoning van de recreatiewoning is niet toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in dit geval niet ter inzage gelegd voor insprekers, omdat het plan strekt ter uitvoering van een gebiedsvisie die al ter inzage heeft gelegen.

Overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan (zie hoofdstuk 7). Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden behandeld tijdens de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie meerdere recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals eventuele planschade, privaatrechtelijk geregeld is. Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is en er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. OVERLEGREACTIES

7. 1. Wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro)

In het kader van het wettelijk vooroverleg is in december van 2011 een voorontwerpversie van het bestemmingsplan 'Nes - Strandweg' toegezonden aan een aantal vaste overleg en adviesorganen. De Provincie Fryslân laat weten dat de provinciale belangen op de juiste manier zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wetterskip Fryslân heeft gereageerd in de vorm van een wateradvies. Dit wateradvies is verwerkt in paragraaf 4.6 van de toelichting.

De overlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Beide reacties zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

8. VASTSTELLINGSFASE

8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nes - Strandweg' heeft met ingang van 15 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de zienswijzenperiode is één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota wordt deze zienswijze behandeld (zie bijlage 3). De zienswijze is door de gemeenteraad ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een andere zienswijze is buiten de zienswijzentermijn ingediend en wordt daarom niet ontvankelijk verklaard (zie bijlage 3).

8. 2. Vaststelling door de gemeenteraad

Op 21 mei 2012 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De aanpassingen in het bestemmingsplan betreffen ambtshalve aanpassingen. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt het de strekking van het amendement dat door de gemeenteraad is aangenomen bij het vaststellen van de Gebiedsvisie Strandweg (2009) verduidelijkt;
- In de regels wordt de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitgebreid met overkappingen. Dit leidt ertoe dat bij de regeling voor bouwwerken, geen gebouw zijden overkappingen worden uitgesloten;
- Artikel 4 wordt de naam van de gehanteerde bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' in plaats van 'Recreatie - Recreatiewoningen 2'. Dit wordt ook op de verbeelding aangepast;
- In de artikel 4.2 wordt de bepaling opgenomen dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

===