

**GEMEENTE HEERENVEEN
NES – FUNCTIEWIJZIGING WATERTOREN**

WIJZIGINGSPLAN



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

GEMEENTE HEERENVEEN 139958 / 27-01-2015
WIJZIGINGSPLAN NES - FUNCTIEWIJZIGING WATERTOREN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. De ligging van het plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Gewenste situatie	4
2. 3. Planologische inpasbaarheid	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Geluid	12
4. 2. Luchtkwaliteit	12
4. 3. Externe veiligheid	13
4. 4. Ecologie	13
4. 5. Waterparagraaf	14
4. 6. Bodem	14
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	15
4. 8. Bedrijven en milieuzonering	16
4. 9. Kabels en leidingen	17
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	18
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	18
5. 2. Toelichting op de bestemming	18
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20

BIJLAGE

Bijlage 1	Nota Inspraak en Overleg
Bijlage 2	Reactienota zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de oostzijde van Nes is een watertoren gelegen en is het opvallendste bouwwerk van Nes. Deze watertoren is niet meer als dusdanig in gebruik. Vitens heeft de watertoren verkocht. Dit heeft als gevolg dat de watertoren kan worden herontwikkeld. Er zijn reeds een aantal ontwikkelingen en projecten in gang gezet in Nes. Voor de omgeving van de watertoren is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie ontwikkeld, namelijk de integrale ruimtelijke visie Akkrum-Oost/Nes. In deze visie is een aantal ruimtelijke opgaven opgesteld die een essentiële rol spelen voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van huidige ontwikkelingen. Er is tevens een ruimtelijke opgave opgesteld voor de omgeving watertoren en ontwikkelingsvisie watertoren (inrichtingsplan). Vanuit deze visie is de herontwikkeling bepaald.

De huidige eigenaar van de watertoren heeft het plan opgevat om de watertoren aan de Kleasterwei in Nes te herontwikkelen. Het plan is om in deze watertoren twee hotelkamers te realiseren. Tot slot is het de wens van de gemeente om in of op de toren een uitkijkpunt te realiseren. Het beoogde gebruik is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan geanticipeerd op de uitvoering van de integrale visie door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in onder andere 'Horeca'. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. De ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Nes aan de Kleasterwei. In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



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

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Akkrum – Nes*, dat op 24 november 2009 is vastgesteld en op 9 februari 2011 onherroepelijk is geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf - Nut'. Deze gronden zijn bestemd voor op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, gasvoorzieningen, een watertoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden en de inrichting en het beheer van vaarwegen zover deze gronden zijn gelegen in de beheersgrenzen.

Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Op de aangewezen bestemming is een bouwhoogte van 42 meter opgenomen. Voorts is de aanduiding cultuurhistorisch waardevol opgenomen. Dit betekent dat de hoofdvorm van het gebouw dient te worden gehandhaafd.

Voor het gebied van de watertoren en bijbehorend agrarisch perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een ontwikkeling conform de "Integrale ruimtelijke visie Akkrum-oost/Nes, uitwerking voor de zuidoostelijke dorpsrand en ontwikkelingsvisie voor de omgeving van de watertoren" (mei 2007) mogelijk te maken. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Bedrijf - Nut' en de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden naar 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Cultuur en ontspanning' en/of 'Horeca'. De voorwaarden, zoals opgenomen in de 'Integrale ruimtelijke visie Akkrum-oost/Nes, uitwerking voor de zuidoostelijke dorpsrand en ontwikkelingsvisie voor de omgeving van de watertoren', moeten hierbij in acht worden genomen.

Daarnaast geldt het algemene afwegingskader (lid 32.2), waarin is genoemd dat een belangenafweging moet plaatsvinden ten aanzien van het schaden van de waarden die het plan beoogt te beschermen en de belangen van gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden. Verder moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid en de toets aan de omgevingsaspecten.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In paragraaf 3.3 wordt de gewenste situatie getoetst aan de integrale visie. In paragraaf 2.3 en in hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan het algemene afwegingskader dat voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan 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.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

De herontwikkeling van de watertoren vindt plaats op het perceel gelegen aan de Kleasterwei en het Sylroedepaad. Het perceel ligt tegen de Nesser Zijlroede aan. Ten noordwesten van het perceel is de woonwijk Boarnstee gelegen. De achtertuinen van deze woningen grenzen direct aan het water. Ten oosten van het perceel is een manege gelegen. Ten zuiden van het perceel ligt de historische begraafplaats met de klokkenstoel.

Het project heeft betrekking op de watertoren, welke is gebouwd in 1957. De watertoren heeft een hoogte van 41 meter en heeft een waterreservoir van 515 m³. De toren is momenteel buiten gebruik. Verschillende aanzichten op de watertoren zijn weergegeven in figuur 2.

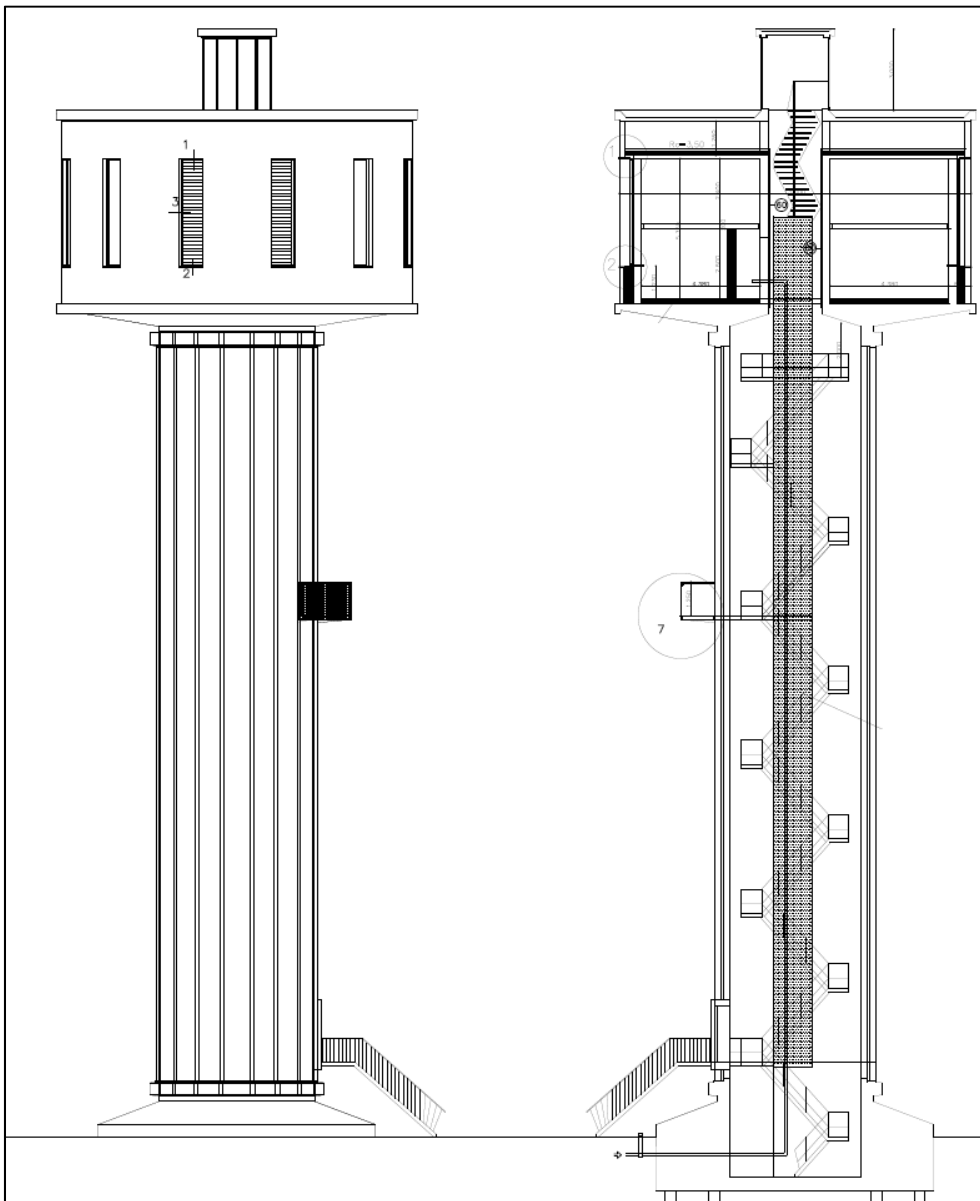


Figuur 2. Verschillende aanzichten op de watertoren

2. 2. Gewenste situatie

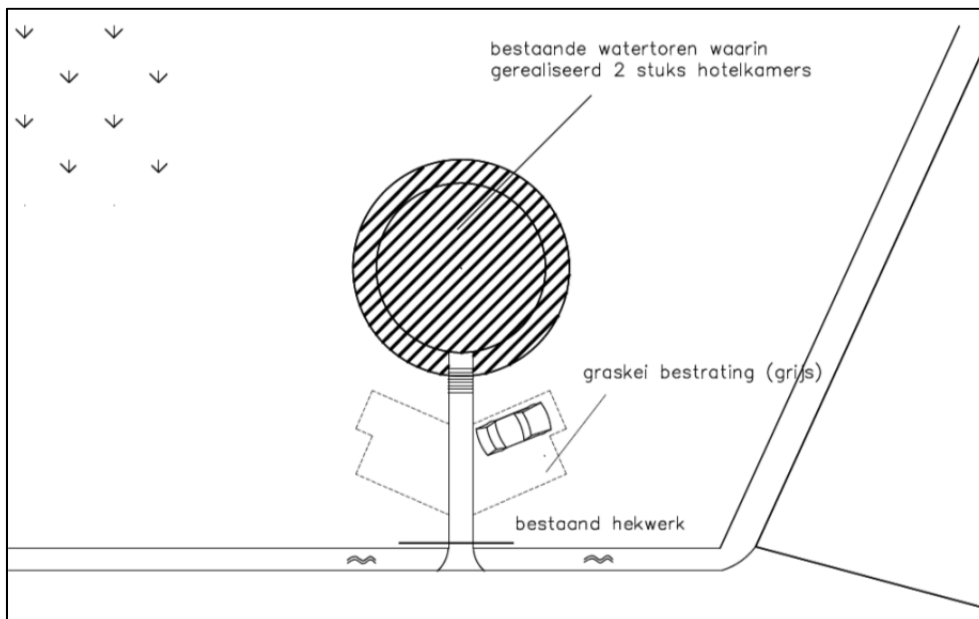
Het initiatief omvat de herontwikkeling van de watertoren. Het initiatief omvat de realisering van twee hotelkamers, in het voormalige waterreservoir. Deze hotelkamers worden niet als zelfstandige kamers verhuurd, maar deze suites worden onderdeel van een bestaand hotel. De bestaande watertoren krijgt daarmee dus een logiesfunctie. De hotelkamer bestaat uit een badruimte, een slaapgedeelte, een vide, een berging en een cv-installatie. In de watertoren wordt tevens een lift gerealiseerd.

Daarnaast heeft de gemeente de wens om in of op de toren een uitkijkpunt te realiseren. Er wordt daarom een glazen balkon gerealiseerd ten behoeve van dit uitkijkpunt. Het uitkijkpunt zal op gezette tijden geopend zijn voor publiek. In verband met de privacy van omwonenden aan De Reak zal dit uitkijkpunt worden beperkt tot de oostzijde van de toren, ter hoogte van de bestaande entree/trap van de watertoren. Op deze wijze kunnen bezoekers genieten van het uitzicht op het landschap en wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie (privacy) van de omliggende woningen. In figuur 3 is een impressie van de herontwikkeling van de watertoren weergegeven.



Figuur 3. Impressie herontwikkeling watertoren

Aan weerszijden van het pad naar de toren wordt voorzien in parkeergelegenheid. Voor een luxe hotel in een niet-stedelijk gebied geldt als norm dat er 10-12 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers worden aangelegd. Dit betekent dat er minimaal 2-3 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Ook voor de uitkijkvoorziening moet parkeerruimte aanwezig zijn. Aangezien deze activiteit slechts incidenteel plaatsvindt, kan gebruik worden gemaakt van dezelfde ruimte. Langs het pad worden vier parkeerplaatsen aangelegd. De inrichting van het terrein bij de watertoren is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Inrichting terrein rondom de watertoren

2. 3. Planologische inpasbaarheid

Naast de voorwaarde dat de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met de uitgangspunten van de integrale visie voor het gebied, moet voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een belangenafweging plaatsvinden ten aanzien van het schaden van de waarden die het plan beoogt te beschermen en de belangen van gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden.

De waarden die het plan beoogt te beschermen zijn de landschappelijke invulling, het openhouden van het gebied, de verstilling van de dorpsrand en de inbedding in het cultuurhistorisch perspectief. Deze waarden worden als gevolg van het realiseren van het plan niet geschaad. Hierop wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

Verder beperkt het gebruik van de watertoren als hotel en uitzichtpunt de ontwikkelingsmogelijkheden en activiteiten van bedrijven in de omgeving niet en wordt ook geen afbreuk gedaan aan het woongenot van de bewoners van het woongebied ten noordwesten van de toren. De kleinschalige functiewijziging schaadt dus geen belangen van gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Gezien de aard en omvang van het plan, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het beleid inzake de ruimtelijke inrichting van Friesland is in grote lijnen neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Het streekplan is op 13 december 2006 door de Provinciale Staten Fryslân vastgesteld. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarmee geeft het ruimtelijke sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid. Daarnaast is het streekplan juridisch toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Het streekplan is dus zowel ontwikkelingsgericht, sturend als toetsend.

Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland.

In het streekplan wordt gesproken over een vitaal platteland. Dit wil zeggen dat de economische, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het platteland met zijn vele kernen, een belangrijke functie vervullen voor de bewoners van het platteland. Voorts spreekt het streekplan van een rol voor de recreatieve beleving en ontspanning van de bewoners van stedelijke gebieden. De kenmerkende sociaaleconomische dragers - landbouw, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid (MKB) - passen daar bij en zorgen voor vitaliteit. De vitaliteit moet niet onder druk komen te staan door het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen. Er wordt gestreefd naar een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland. Dit veronderstelt tevens ruimte voor ondernemerschap in een gebied met grote ruimtelijke kwaliteit.

Meer specifiek wordt voor de 'overige kernen' bepaald dat er ruimte moet zijn voor de ontwikkeling van lokale bedrijven in kleine kernen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Deze ruimte wordt primair geboden binnen bestaand bebouwd gebied en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern. Maatwerk staat hierbij centraal. Bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven is een voorwaarde opgenomen dat deze verantwoord in de landschappelijke en natuurlijke omgeving kunnen worden ingepast.

In het streekplan wordt onder andere Akkrum genoemd als recreatiekern waar nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd. Aard en schaal van de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheid sluit aan bij de karakteristiek en functie van de recreatiekern. Hierbij worden de omgevingsfactoren meegenomen. Voorts wordt genoemd dat logiesaccommodaties ook binnen Akkrum mogelijk zijn. Het provinciaal beleid is ook gericht op een verdere verbetering en uitbreiding van de toeristisch-recreatieve netwerken en naar versterking van de onderlinge samenhang. Bij verblijfsrecreatie wordt het accent gelegd op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Daarbij wordt gedacht aan uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment.

Gelet op bovenstaande past de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 18 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening.

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het ruimtelijk beleid is beschreven in de op 26 maart 2014 vastgestelde Structuurvisie "Grutsk op 'e Romte". Deze structuurvisie vervangt het voorheen geldende Streekplan.

De verordening regelt een aantal onderwerpen, waarvan het onderwerp 'Recreatie en toerisme' voor deze ontwikkeling voornamelijk van belang is. De regels met betrekking tot 'Recreatie en toerisme' zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Gelet op deze bindende regels kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de regels van de Verordening Romte Fryslân past.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Boarnsterhim 2018

De Structuurvisie Boarnsterhim 2018 is vastgesteld op 9 februari 2010. De Structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentelijk bestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor het nemen van ruimtelijke beslissingen. In de structuurvisie wordt een vrij behoudende visie gegeven die vooral ruimte geeft aan lopende projecten. De doelen in de structuurvisie zijn:

- de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de voormalige gemeente Boarnsterhim weergeven;
- een helder kader bieden voor ruimtelijk beleid op lokale schaal;
- het gemeentelijk ruimtelijk beleid afstemmen op de opgaven van de provincie Fryslân;

- het kunnen verhalen van kosten die gepaard gaan bij de ontwikkeling van gewenste doelen en projecten.

Ten aanzien van recreatieve ontwikkelingen wordt genoemd dat deze moeten aansluiten op de maat en schaal van het dorp waarin of waarbij deze plaatsvinden. In het algemeen wordt gezocht naar meer differentiatie binnen het bestaande aanbod. Naar verwachting zal in de komende jaren in toenemende mate een trek van de toerist naar het platteland plaatsvinden. Landschappelijke kwaliteit, de beleving van het landschap, natuur, rust, ruimte en authenticiteit zijn daarbij bepalend.

Het ontwikkelen van een toeristische attractie in de watertoren sluit goed aan op de genoemde beleidslijnen. De ontwikkeling is kleinschalig, hetgeen past bij de kleinschaligheid van Nes en draagt bij aan de beleving van het landschap, de rust en ruimte en ook aan de authenticiteit (cultuurhistorische waarden van de toren).

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Integrale ruimtelijke visie Akktum-oost/Nes

In mei 2007 is de 'Integrale ruimtelijke visie Akkrum-oost/Nes, uitwerking voor de zuidoostelijke dorpsrand en ontwikkelingsvisie voor de omgeving van de watertoren'. De visie heeft drie doelen:

- het inzichtelijk maken en zo nodig verhelpen van ruimtelijke knelpunten die het dorp kent;
- ruimtelijke vertaling en afstemming van de verschillende ontwikkelingen en initiatieven in het dorp;
- visie geven op de lange termijn. Op deze manier vinden toekomstige ontwikkelingen op een verantwoorde wijze plaats.

Binnen deze visie wordt ingegaan op verschillende ontwikkelingen, waaronder de ontwikkelingsvisie van de watertoren en zijn omgeving. De overgang van het dorp naar het omringende landschap en een verkeersveilige en duurzame inrichting zijn belangrijke aandachtspunten. Voor deze ontwikkeling is de ontwikkelingsvisie van de watertoren en zijn omgeving van belang.

De voorwaarden die zijn genoemd in de visie gelden als toetsingskader voor onder andere de wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik wordt gemaakt.

Voor de herontwikkeling van de watertoren geldt dat deze een ruimtelijke weerslag kan hebben op de ruimtelijke structuur van Akkrum-oost/Nes.

In de visie wordt besproken dat bij de herontwikkeling van de watertoren en bijbehorend perceel de nadruk ligt op de landschappelijke invulling, het openhouden van dit gebied, de verstillig van de dorpsrand aan deze zijde en de inbedding in het cultuurhistorisch perspectief. De watertoren kan, net zoals de klokkenstoel en de historische begraafplaats, waardevolle elementen vormen in een nieuw recre-

atief gebruik (extensief) van dit gebied. In de visie worden enkele routes (wandelen-, fiets- en vaarroutes) besproken, waaraan mogelijk bijzondere elementen kunnen worden toegevoegd. Dit om het recreatieve en educatieve gebruik te ondersteunen. In de visie wordt genoemd dat als afsluiting van een route, de watertoren kan worden ingericht als uitkijktoren. Deze uitkijktoren biedt een panorama over het landschap en het groene midden van Fryslân.

Voorts staan in de visie de functionele mogelijkheden van de watertoren opgenomen. Er wordt genoemd dat de functionele mogelijkheden het toeristische/recreatieve en/of educatieve gebruik van de omgeving ondersteunen. Daarnaast is genoemd dat de mate van verharding in het gebied niet mag worden vergroot en het nieuwe gebruik mag geen verkeersaantrekkende werking als zodanig hebben die een opwaardering van de Kleasterwei noodzakelijk maakt. Bij de terreininrichting wordt genoemd dat er aansluiting wordt gezocht bij de karakteristieken van het open landschap. Het perceel van de watertoren blijft onderdeel van het open landschap. De watertoren blijft vrij staan aan de rand van het dorp.

Het kleinschalige hotel is zeker een functie die het toeristisch-recreatieve gebruik van de omgeving ondersteunt en past dus qua functie binnen de uitgangspunten van de visie. De vier parkeerplaatsen worden uitgevoerd in graskeien, zodat er geen sprake is van een (zichtbare) toename aan verharding. Op die manier wordt aangesloten bij het gewenste beeld rondom de toren.

Voorts staan de bouwmogelijkheden van de watertoren opgenomen. De contour van de toren is een duidelijk herkenbaar element in het dorpsilhouet van Nes, dat behouden dient te worden. Slopen van de watertoren is niet toegestaan. Men streeft naar het behoud van cultuurhistorische rijkdom en het industriële erfgoed om deze vervolgens in te zetten bij nieuwe ontwikkelingen en nieuw gebruik van het gebied. Tevens zijn er enkele randvoorwaarden opgenomen die in acht moeten worden genomen, namelijk:

- behoud van de watertoren;
- geen afbreuk doen aan het bestaande rijzige, eenduidige volume van de watertoren, die een beeldbepalend element vormt in het dorpsilhouet. De lijnen en contouren van de watertoren moeten zichtbaar blijven;
- geen aantasting van de traditionele draagconstructie/het casco van de watertoren
- geen afbreuk doen aan de robuuste, autonome verschijningsvorm van de watertoren
- vorm en plaatsing van ramen, zodanig dat er een evenwichtige vlakcompositie ontstaat;
- geen toevoegingen van schoorsteen, et cetera;
- geen kleurgebruik van het bestaande casco van de watertoren;
- duurzame, verzorgde detaillering van de vlakovergangen;
- buitenruimte moet functioneel, bruikbaar en veilig.

Concluderend kan worden gesteld dat de herontwikkeling van de watertoren past binnen de voorwaarden uit de integrale ruimtelijke visie.

Welstandsnota

Het doel van het welstandsbeleid van de voormalige gemeente Boarnsterhim (vastgelegd in de Welstandsnota van 19 maart 2004) is een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht, waarbij particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte kunnen stellen over de van toepassing zijnde welstandscriteria. Bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen wordt onderscheid gemaakt in gebiedsgerichte criteria, sneltoetscriteria en algemene principes. De gebiedsgerichte criteria zijn specifiek afgestemd op de kenmerken van een bepaald gebied of wijk. Het perceel van de watertoren ligt in het buitengebied.

Bij aanvragen voor vergunningen (binnen de onderhavige regeling) zal een beoordeling plaatsvinden op basis van de gemeentelijke Welstandsnota, dan wel de aanvullende welstandsbeleidsplannen welke zijn toegevoegd aan de Welstandsnota.

Visie recreatie & toerisme

In november 2012 heeft de gemeenteraad van Boarnsterhim de Visie Recreatie & Toerisme vastgesteld. In de visie worden vier ontwikkellijnen benoemd, waardoor de toeristisch recreatieve aantrekkingskracht versterkt worden. Eén hiervan is landrecreatie, onverwacht ontdekken. Daarbij wordt ingezet op initiatieven en ontwikkelingen die van toegevoegde waarde zijn op het al aanwezige toeristisch recreatieve aanbod. Uiteraard met respect en behoud van de landschappelijke waarden en ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met toegevoegde waarde wordt bedoeld dat een ontwikkeling "iets extra's" heeft, een verrassend element.

Specifiek wordt benoemd dat een hotel in de watertoren passend is in de ontwikkellijn. Het initiatief past dus goed binnen de beleidslijnen ten aanzien van recreatie en toerisme.

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 omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

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

Een toren met logiesfunctie en uitkijktoren is niet een geluidsgevoelige functie in het kader van de *Wet geluidhinder*. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats aan een weg waarop geen sprake is van een hoge verkeerintensiteit. De Kleasterwei betreft een deel van een ondergeschikte route tussen Aldeboarn en Nes en heeft in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer.

Het ontwikkelen van twee hotelkamers in de toren leidt niet tot een significante verkeerstoename. Er vanuit gaande dat de kamers iedere nacht verhuurd zouden zijn, zal het gaan om circa acht verkeersbewegingen per etmaal (vier komen, vier gaan). Een dergelijke verkeersaantrekkende werking heeft een verwaarloosbaar effect op de geluidsgeneratie van de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

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 fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Dit wijzigingsplan maakt geen grootschalige activiteiten mogelijk. Het betreft hier een functiewijziging, hetgeen een kleinschalige wijziging is in vergelijking met ontwikkelingen van bijvoorbeeld 1.500 woningen. Luchtverontreiniging is veelal een gevolg van verkeersbewegingen. Er zal parkeergelegenheid worden gerealiseerd bij de watertoren, er zal dus sprake zijn van een lichte toename van het autoverkeer van en naar de toren. Echter, dit zal in zo'n beperkte mate zijn dat dit niet of nauwelijks zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 3. 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. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor provinciale wegennet.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het plangebied is de risicokaart Friesland geraadpleegd. Op 90 meter afstand, langs de Kleasterwei, is een gasleiding gelegen. Het wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het Bureau Externe Veiligheid Fryslân en de brandweer. De brandweer adviseert over aspecten als bereikbaarheid en blusmogelijkheden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen andere risicovolle inrichtingen. In de directe omgeving is geen risicovolle installatie aanwezig.

4. 4. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te 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, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden). Op 2,8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Vogelrichtlijngebied 'Sneekermeer/Goëngarijster Poelen en Terkaples-terpoelen'. Op 3,8 kilometer richting het zuidoosten het Vogelrichtlijngebied 'De Deelen'. Verder liggen de Alde Feanen op zes kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de afstand en de geringe omvang van de ontwikkeling zijn hierop geen negatieve effecten te verwachten.

Het gebied is niet gelegen in de rijks- of provinciale EHS. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op zodanige afstand dat hierop geen gevolgen worden verwacht.

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 op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde flora en fauna soorten in en om het plangebied zijn niet in beeld gebracht in een ecologisch onderzoek. Echter, het project behelst een interne verbouwing van de voormalige watertoren. Dit betekent dat er geen gebouwen hoeven te worden gesloopt en geen bomen hoeven te worden gekapt. Voorts zijn er geen gevolgen voor vleermuizen, aangezien het gebouw niet geschikt is voor het vestigen van vleermuizen. Als gevolg hiervan ontstaan er daarom geen strijdigheden met de Flora- en Faunawet.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de flora en fauna ter plaatse niet wordt verstoord of veranderd

4. 5. Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die 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 plan is kenbaar gemaakt aan het Wetterskip Fryslân via de Digitale watertoets (kenmerk: 20131022-2-7805). Omdat het plan alleen een functiewijziging van de bestaande bebouwing voorstelt spelen er geen waterschapbelangen.

In het kader van het vooroverleg wordt het wijzigingsplan ter kennisname voorgelegd aan Wetterskip Fryslân.

4. 6. Bodem

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 een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het project houdt een interne verbouwing van de oude watertoren in, bij deze interne verbouwing worden geen bodemwerkzaamheden verricht. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de kaart op de website bodemloket.nl kan worden afgeleid dat dit geen verdachte locatie is. Er zullen dan ook geen risico's voor de volksgezondheid optreden als gevolg van dit project.

4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Archeologie

De wet verplicht dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een inzicht in kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem wordt de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gehanteerd.

Uit de FAMKE Advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat voor het projectgebied Karterend onderzoek 3 (geel) wordt geadviseerd. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. Omdat in dit wijzigingsplan niet een ingreep van een dergelijke omvang mogelijk wordt gemaakt, is een nader archeologisch onderzoek in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

Uit de advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen van de FAMKE blijkt dat het projectgebied in een gebied ligt waar Karterend onderzoek 1 wordt geadviseerd (oranje). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Voorts wordt voor een klein gedeelte van het perceel (het gebied aan de oostzijde van Nes ter plaatse van de watertoren) een gedeelte aangemerkt als 'waarderend onderzoek (terpen)'. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m² een waarderend booronderzoek te laten uitvoeren, waarbij duidelijk wordt wat de waarde van de bestaande vindplaats is. Omdat in dit wijzigingsplan niet een ingreep van een dergelijke omvang mogelijk wordt gemaakt, is een nader archeologisch onderzoek in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het gebied van de watertoren maakt deel uit van het oude kleilandschap met een maaiveldhoogte tussen de -0,50 en 0 m NAP. Het landschap, waar Nes deel van uit maakt, bezit voorts een aantal cultuurhistorische elementen, waarvan de watertoren een element is.

Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden in Akkrum en Akkrum-Oost is in het geldende bestemmingsplan een aanduiding "monument (rijks)" of "cultuurhistorisch waardevol" opgenomen. Voor de watertoren geldt dat deze is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'.

Bij de herontwikkeling van de watertoren moet rekening worden gehouden met het feit dat de watertoren als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Zo blijft het perceel van de watertoren onderdeel van het open landschap, de watertoren moet vrij blijven staan aan de rand van het dorp. Bij de inrichting van het gebied van de watertoren en het gebied rondom is het essentiële uitgangspunt dat het terrein een open, groene ruimte blijft. De watertoren vormt hierbij een verbijzondering aan de noordzijde. De watertoren is een landmark die op grote afstand zichtbaar is, de contour van de watertoren is een duidelijk herkenbaar element in het dorpsilhouet van Nes. In de Integrale ruimtelijke visie Akkrum-oost/Nes is het streven geformuleerd om de cultuurhistorische rijkdom van het landschap in te zetten om een bijdrage te kunnen leveren aan nieuwe ontwikkelingen en nieuw gebruik van het gebied. Het behoud van de cultuurhistorische rijkdommen van het landschap en het industrieel erfgoed is uitgangspunt. Om deze redenen zijn een aantal randvoorwaarden voor de verbouwing van de watertoren opgenomen in de Integrale ruimtelijke visie Akkrum-oost/Nes. Het slopen van de watertoren is niet toegestaan.

Bij herontwikkeling moet de karakteristieke uitstraling gehandhaafd blijven. Met de realisatie van de nieuwe hotelkamers is hier bij aangesloten. Het casco van de watertoren blijft gehandhaafd. Er worden wel enkele ramen gemaakt. Deze worden echter zodanig in het voormalige waterreservoir aangebracht, dat deze passend zijn bij de uitstraling. De nieuwe ramen zullen zich voegen naar de uitstraling van de watertoren.

De buitenruimte zal op een functionele manier ingericht worden. Het perceel heeft nu een open uitstraling. Met de herontwikkeling worden er wel enkele parkeerplaatsen aangelegd. De inrichtingstekening gaat wel uit van enige lage beplanting. Dit doet geen afbreuk aan het open karakter.

4. 8. Bedrijven en milieuzonering

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 watertoren met logiesfunctie en een uitkijkfunctie is niet als zodanig in de lijst opgenomen. De functie is gelijk te stellen met een logies-, maaltijden- en drankenverstreckende functie, met name de functie hotels en pensions met keuken is van belang. In de bovengenoemde lijst geldt voor deze functie een milieucategorie 1, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen liggen op meer dan 10 meter afstand van de watertoren .

Een uitkijkpunt is niet in de lijst opgenomen. Deze functie is gelijk te stellen met recreatief-culturele bedrijven zoals musea. Voor deze functies geldt een milieucategorie 1. Hiervoor geldt dat er een richtafstand van 10 meter moet worden aangehouden. Ook hiervoor geldt dat de dichtstbijzijnde woningen zich buiten deze zone bevinden.

Concluderend kan worden gesteld dat er in de toekomstige situatie dan ook sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn, afgezien van de eerder genoemde gasleiding, geen kabels- of leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het plan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Verbeelding

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Akkrum - Nes*.

Regels

De bestemming 'Horeca' komt niet voor in het bestemmingsplan *Akkrum - Nes*. Om deze reden en om het specifieke karakter van het plan is gekozen voor een op maat gemaakte bestemming. Hierbij zijn ook, op het bestemming *Akkrum - Nes* en op de SVBP2012 gebaseerde, inleidende, algemene en slotregels opgenomen.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Horeca – Hotel

Voor de watertoren is de bestemming "Horeca - Hotel" gehanteerd. Deze vorm van horeca is voorzien van een op maat gemaakte regeling. De aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een hotel met maximaal twee kamers en een dagrecreatief medegebruik in de vorm van een uitzichtpunt. Dit uitzichtpunt is op de oostzijde van de toren mogelijk, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – uitzichtpunt'. Tevens wordt voorzien in parkeervoorzieningen mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Het gebruik van terrassen wordt uitgesloten.

Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd. De maximale bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie. De watertoren mag een maximale bouwhoogte van 42 meter hebben. Met betrekking tot het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" is een omgevingsvergunning vereist. Aan de vergunning is een aantal eisen verbonden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Voorontwerp

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend worden op het voorontwerp wijzigingsplan. Het voorontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 27 maart tot en met woensdag 23 april 2014 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn 7 inspraakreacties ingekomen. Deze inspraakreacties zijn van gemeentelijk commentaar voorzien in de 'Nota Inspraak en Overleg' (bijlage 1). Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast in die zin dat in verband met de privacy van omwonenden aan De Reak het beoogde uitkijkpunt worden beperkt tot de oostzijde van de toren, ter hoogte van de bestaande entree/trap van de watertoren. De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

Over het voorontwerp heeft verder overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. De resultaten hiervan worden in deze toelichting verwerkt. Alleen de provincie heeft gereageerd en te kennen gegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt. In bijlage 1 is de provinciale reactie opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is vervolgens met ingang van 16 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van gemeentelijke reactie in de reactienota zienswijzen. Deze is opgenomen in bijlage 2.

De zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond verklaard, in die zin dat tegemoet gekomen wordt aan de wijziging van de parkeervoorziening en in de regels wordt opgenomen dat er maximaal twee hotelkamers mogelijk zijn. Bovendien wordt vastgelegd dat de uitkijkballustrade beperkt zal blijven tot de oostzijde van de watertoren. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Vaststelling

Het wijzigingsplan is dus gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarbij de uitvoerings- en procedurekosten worden gedragen door de aanvrager, deels via leges. De uitvoeringskosten voor het verbouwen van de watertoren tot twee hotelkamers en uitkijkpunt, alsmede de leges en de procedurekosten, komen voor rekening van de aanvrager. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer heeft een exploitatieopzet opgesteld en financiële middelen gereserveerd om de ontwikkeling te realiseren. Op basis hiervan zijn geen redenen om aan te nemen dat de daadwerkelijke kosten dusdanig hoog uit zullen vallen dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar zou zijn. Hierdoor wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) 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 ruimtelijk plan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan 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 geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie­regeling niet van toepassing. De plankosten worden gedekt door de aanvrager. De aanvraag sluit met de gemeente een overeenkomst waarmee eventuele planschade wordt verhaald op de aanvrager. Hiermee is het relevant kostenverhaal anderszins verzekerd. Het stellen van overige eisen wordt niet noodzakelijk geacht.