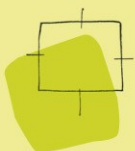


Bestemmingsplan Camping Mast



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Camping Mast

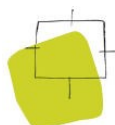
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

28 maart 2017

Projectnummer 550.66.00.02.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Plangebied en ontwikkeling	9
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	AMvB Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Streekplan Fryslân	14
3.2.2	Verordening Romte	15
3.3	Regionaalbeleidskader Water	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Toeristische Toekomstvisie Terschelling	16
3.4.2	Beleidsregels kamperen	16
3.4.3	Welstandsnota	17
3.4.4	Landschapsontwikkelingsplan	18
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.1.1	Archeologie	21
4.1.2	Cultuurhistorie	23
4.2	Bodemkwaliteit	24
4.3	Ecologie	25
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geluidshinder	28
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Milieuzonering	29
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.9	Waterparagraaf	30
5	Juridische toelichting	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Algemene bestemmingen	31
5.3	Afzonderlijke bestemmingen	32

6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding

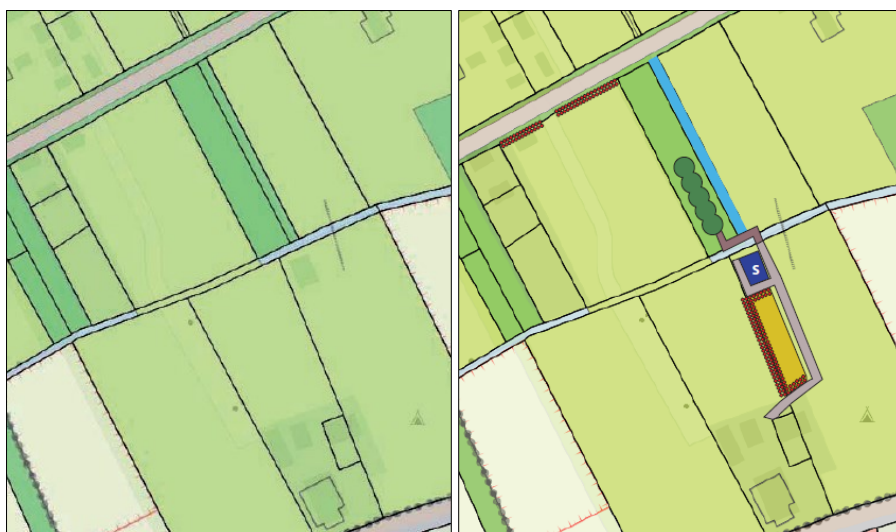


1.1

Aanleiding

Camping Mast is gelegen aan de rand van het dorp Formerum op Terschelling. De eigenaren zijn voornemens een kwaliteitsverbetering van de camping door te voeren, om aan te blijven sluiten op de huidige vraag en hun concurrentiepositie te verbeteren in een markt die steeds meer alternatieven biedt. Ten behoeve van deze kwaliteitsverbeteringen zijn er plannen om een deel van de camping opnieuw in te richten.

Met de herinrichting wordt de centraal op het kampeerterrein gelegen strook elzenbos bij de camping betrokken, door te midden van de bomen een vijftal kampeerplaatsen aan te leggen. Tegenover deze uitbreiding staat de realisatie van meer groen op het huidige kampeerterrein, doormiddel van randbeplanting en het aanleggen van een brede boomsingel op het Galjoenveld.



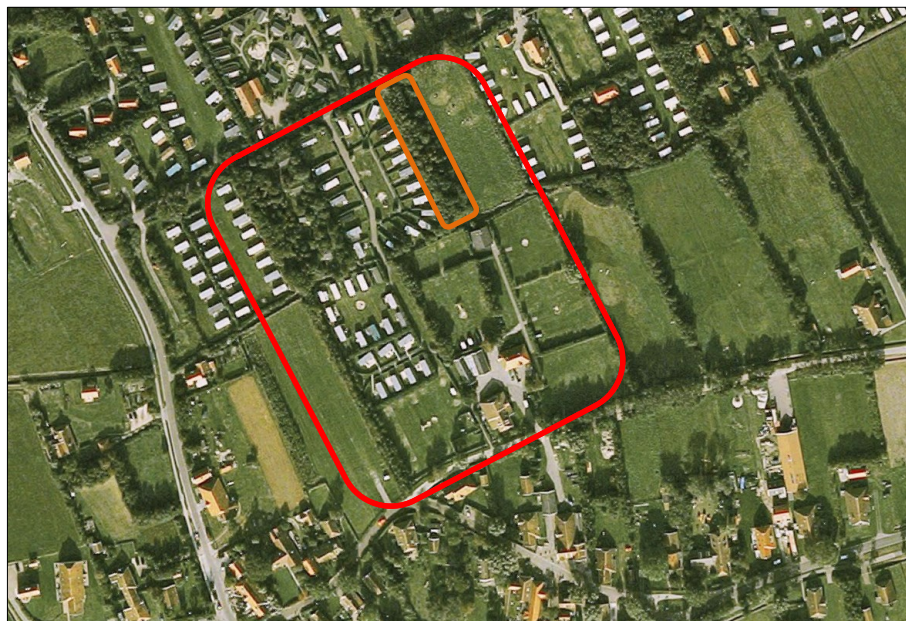
Figuur 1. Bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt op Camping Mast, aan de noordrand van Formerum. Het terrein is gelegen ten noorden van de bebouwing aan de Formerum en wordt begrensd door de Molenhoek en de Molkenbosweg. Aan de oostelijke zijde

grenst het terrein aan Camping Hekkeland. In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (rood) en aanleg kampeerplaatsen (oranje)

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan Formerum Noord, vastgesteld 23 juli 2013.

De herinrichtingsplannen zijn niet passend binnen het bestemmingsplan Formerum Noord. De strook elzenbos is in dit bestemmingsplan bestemd als Bos; een bestemming waarbinnen kamperen niet is toegestaan. Om de herinrichting van de camping met inbegrip van deze kampeerplaatsen toch mogelijk te maken, is besloten de bestemming te wijzigen door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de ontwikkelingen die zich recent hebben voorgedaan, evenals een beschrijving van het planvoornemen en de toekomstige situatie.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.

- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Plangebieden ontwikkeling

2

Formerum Noord hoort tot een van de drukste verblijfsrecreatiecomplexen op Terschelling. Het is een gemengd gebied met diverse campings en terreinen voor recreatiewoningen. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de duinen, bos en recreatieterreinen en wordt aan de oost- en zuidkant omgeven door agrarisch gebied en het dorp Formerum. Camping Mast is een van de grootste campings gelegen in dit gebied.






In Formerum Noord liggen mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de verblijfsrecreatie, zowel in verband met sanering van kampeerruimte elders, als vanwege wensen van een verbeterde inrichting op de terreinen zelf. Een verdere verdichting met recreatiewoningen is niet aan de orde, noch gewenst.

Camping Mast is voornemens de kwaliteit van het huidige kampeerterrein te vergroten om aan te blijven sluiten op de toenemende vraag naar hoogwaardigere vormen van kamperen. Deze vraag komt onder andere tot uitdrukking in een toenemende vraag naar grotere kampeerplaatsen met meer privacy. De kampeerterreinen hebben voor deze behoefte vaak meer ruimte nodig om hetzelfde aantal kampeerplaatsen te kunnen blijven exploiteren. Het voorliggende bestemmingsplan biedt Camping Mast de mogelijkheid te kunnen uitbreiden qua oppervlakte, zodat ruimere standplaatsen kunnen worden aangeboden om in de toenemende kwaliteitsvraag te kunnen voorzien. Deze uitbreiding wordt voorzien te midden van de strook elzenbos, die centraal op het kampeerterrein ligt. Hier wordt een vijftal ruime kampeerplaatsen aangelegd, die elders op het kampeerterrein verdwijnen. Op deze manier kunnen ook elders op het kampeerterrein de kampeerplaatsen worden vergroot.

Figuur 3 geeft de inrichtingsschets van de uitbreiding weer. Voor de aanleg van de kampeerplaatsen dient een deel van het elzenbos te worden gekapt. Hier- tegenover staat de realisatie van meer groen op het huidige kampeerterrein. Dit wordt gerealiseerd door middel van randbeplanting langs de Molkenbosweg en het aanleggen van een brede boomsingel op het Galjoenveld.

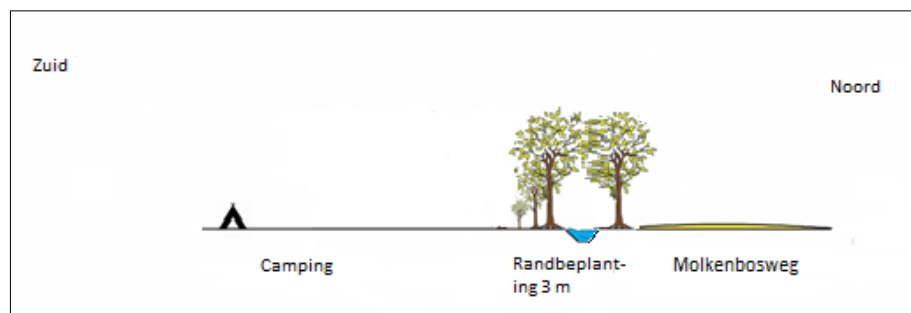


Legenda

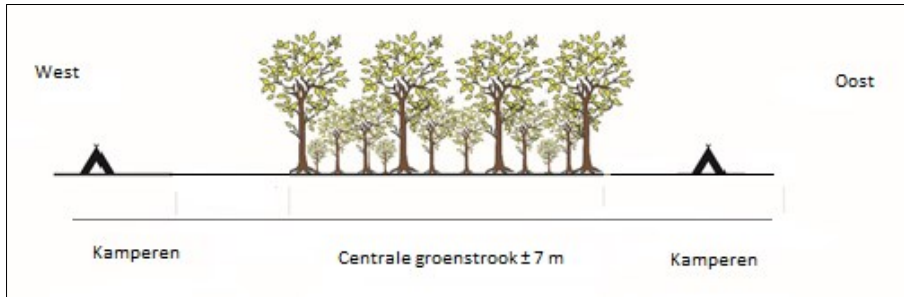
-  Herbepanting
-  Als bos bestemde waterschapssloot
-  Nieuwe aan te planten Elzenbos
-  Weggetje / pad bestaand
-  Kap

Figuur 3. Inrichtingsschets kampeerterrein

De randbeplanting langs de Molkenbosweg wordt aangebracht zoals weergegeven op de inrichtingsschets. Samen met de bermbeplanting vormt de randbeplanting een 3 m brede groenstrook, waarbij de bestaande coniferen worden verwijderd en een meer passende randbeplanting wordt aangebracht. Het Galjoenveld wordt heringericht met groen in de vorm van een 7 m brede boomsingel met inheemse beplanting. In figuren 4 en 5 zijn dwarsdoorsneden van de groenstroken opgenomen.



Figuur 4. Randbeplanting langs de Molkenbosweg



Figuur 5. Brede boomsingel Galjoenveld

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011).

Deze structuurvisie geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.1.2

AMvB Ruimte

Deze Algemene Maatregel van Bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het Rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling

gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de AMvB Ruimte.

3.2

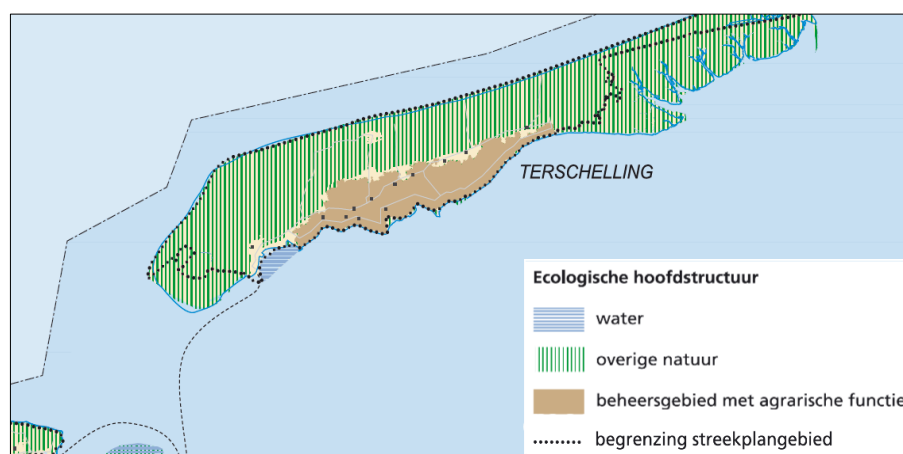
Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

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

In het streekplan wordt gesteld dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme voor de sociaaleconomische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. Volgens het Streekplan behoort Terschelling in haar geheel tot de ecologische hoofdstructuur. In het beleid staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. De sociaaleconomische omstandigheden op de eilanden - specifiek recreatie en toerisme- zijn direct afhankelijk van deze waarden.



Figuur 6. Provinciale EHS (bron: Provincie Fryslân)

Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per Waddeneiland - op basis van de daarover in het verleden gemaakte afspraken - is er op Terschelling nog beperkte kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsruimte.

In het streekplan is opgenomen dat kwaliteitsverbetering van de recreatie nodig is om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen. Hiertoe kan worden ingespeeld op de groeiende belangstelling voor natuurbeleving- en educatie, cultuurtoerisme en actieve (korte) vakanties. Uitgangspunt is wel dat recreatieve ontwikkelingen aansluiten bij de recreatieve zonering van een drukker westelijk deel en middendeel naar een steeds rustiger oostelijk deel van het eiland.

In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan een kwalitatieve ontwikkeling van de recreatie. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

3.2.2

Verordening Romte

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 15 juni 2011 een provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen, anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

In de provinciale verordening wordt een maximum gesteld aan de omvang van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit betekent dat er maximaal 200 standplaatsen zijn toegestaan per kampeerterrein. Middels een ontheffing kan hier van worden afgeweken. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot herinrichting van het bestaande kampeerterrein, waarbij geen uitbreiding plaatsvindt van het aantal standplaatsen. Een overschrijding van de 200 standplaatsen per kampeerterrein is daardoor niet aan de orde.

Het bestemmingsplan past binnen de regels van de provinciale verordening.

3.3

Regionaalbeleidskader Water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan 2010-2015 van de provincie en het Waterbeheersplan 2010-2015 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provincie Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het ge-

bied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water. In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt beperkte ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat ze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Toeristische Toekomstvisie Terschelling

De toeristische sector is een van de belangrijkste economische sectoren op Terschelling. Om een integraal toetsingskader te ontwikkelen en beleidsdoelstellingen te formuleren, is de Toeristische Toekomstvisie Terschelling opgesteld. In de Toeristische Toekomstvisie Terschelling is opgenomen dat extra ruimte kan worden geboden aan de kampeersector tot de uiterste grens van 11 ha. Hierbij worden de volgende ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven:

1. vergroting van de ruimte voor het toeristisch kamperen, aansluitend aan nu reeds bestaande kampeerterreinen waarvan de aanwezige voorzieningen worden gebruikt. Het betreffen als het ware overloopterreinen;
2. vergroting van de ruimte voor een ruimere opzet van de kampeermiddelen op jaarstandplaatsen. Oftewel mogelijkheden bieden voor kwaliteitsverbetering. De voorwaarden waaronder en de mogelijkheden op perceelsniveau behoeven nadere uitwerking in het bestemmingsplan Buitengebied.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de uitbreiding van een bestaand kampeerterrein, ten behoeve van een ruimere opzet kampeerplaatsen en kwaliteitsverbetering van het terrein. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij de ontwikkelingsmogelijkheid die in de Toeristische Toekomstvisie Terschelling worden aangereikt.

3.4.2

Beleidsregels kamperen

In aanvulling op de toeristische toekomstvisie is het beleid ten aanzien van kamperen nader uitgewerkt in de notitie 'Beleidsregels kamperen' (2008). De basis voor deze beleidsregels is de 'Kampeerverordening gemeente Terschelling'. Hierin wordt het gemeentelijk beleid verwoord ten aanzien van groeimogelijkheden, kampeervormen, de toelaatbaarheid van jaarplaatsen en jeugdkampeertreinen, de afmetingen en de vorm van caravans, de boven-

grens van beschikbare jaar- en seizoenstandplaatsen, de herverkaveling en opsplitsing van kampeerterreinen, permanente bewoning en randbeplanting rondom kampeerterreinen.

Ten aanzien van kamperen, gelden de volgende beleidsregels, waarbij met name relevant voor dit plangebied zijn:

- Kampeervergunningen worden verleend voor die terreinen die in het bestemmingsplan uitsluitend of mede als kampeerterein ('Recreatie - 1') zijn aangewezen en de terreinen waar op basis van het zogenaamde overgangsrecht aan kampeermiddelen standplaats mag worden geboden.
- Op de bestemde kampeerterreinen/percelen met de bestemming 'Recreatie - 1' is het toegestaan jaarstandplaatsen in te nemen. Uitzonderingen hierop vormen de Camping van Staatsbosbeheer en Camping Denedune en Camping In de Roos.
- Voor het gehele eiland geldt de restrictie dat de op 1 juni 2001 op Terschelling aanwezige en in kampeervergunningen vergunde jeugdkampeerterreinen in aantal en omvang niet mogen toenemen.
- De gemeente Terschelling werkt niet mee aan planologische opsplitsing van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsvlakken. Per Recreatie - 1-terrein (bestemmingsvlak) zal derhalve ook maar 1 kampeervergunning aan de rechthebbende worden verstrekt.
- Het permanent bewonen van kampeermiddelen op Recreatie - 1-terreinen is niet toegestaan.
- Recreatie - 1-terreinen moeten visueel aan het zicht worden onttrokken door randbeplanting. Dit om een zo optimaal mogelijke landschappelijke inpassing te realiseren.

Voor zover relevant zijn deze beleidsregels in dit bestemmingsplan verwerkt.

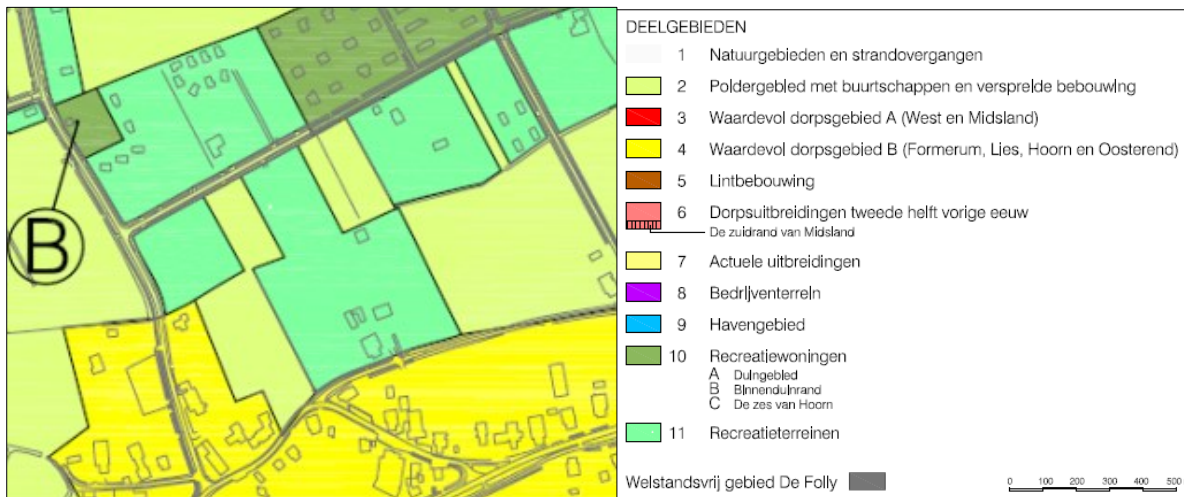
3 . 4 . 3

W e l s t a n d s n o t a

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de in 2008 vastgestelde Welstandsnota. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

De gemeente geeft met de welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente geeft in de nota aan zich te zullen inspannen voor de naleving van de regels. Dit houdt in dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels gaan de bestemmingsplanregels voor.



Figuur 7. Fragment Welstandsnota 2008

Het plangebied valt binnen de deelgebieden poldergebied (2) en recreatieterrein (11). Bij bouwplannen in het plangebied wordt aan de voor deze deelgebieden geldende welstandscriteria getoetst.

In de welstandsnota zijn geen criteria opgenomen voor het oprichten van mobiele kampeermiddelen. Ten aanzien van de omzoming en indeling van recreatieterreinen is in de welstandsnota opgenomen dat aansluiting moet worden gezocht met het omliggende landschap. Hiervoor geldt een gesloten halfhoge aanplant, met in de omgeving geëigend groen. De aan te leggen groenstroken zijn hierop afgestemd. Aangezien voorliggend plan geen (ver)bouw van gebouwen op het kampeerterrain mogelijk maakt, is verdere afstemming op de welstandsnota niet aan de orde.

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de welstandscriteria.

3.4.4

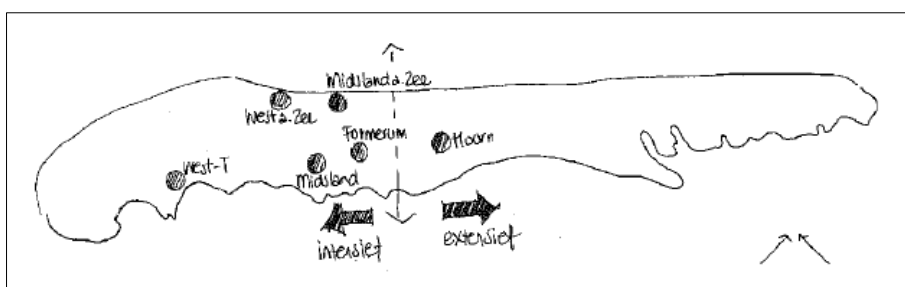
Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) worden het behoud en de ontwikkeling van het eiland uiteengezet. Het LOP is een gemeentelijk beleidsplan en doet op een beleidsmatig niveau uitspraken over hoe om te gaan met het landschap. Het plan biedt een kader voor het toetsen van ruimtelijke ingrepen. Het

LOP heeft geen juridische status, maar is wel een toetsend en kaderstellend beleidsdocument.

De basis voor de ruimtelijke structuur van het eiland ligt in de duidelijk geleiding van het eiland, zowel noord-zuid als west-oost. Het plangebied ligt (noord-zuid gezien) in de zone ten zuiden van het duingebied: de Binnenduinrand. De binnenduinrand wordt gekenmerkt door beslotenheid, elzensingellandschap, kleinschalige gebruik, veel recreatie, bosranden en duinen.

In het LOP wordt daarnaast een duidelijke zonering aangegeven tussen meer intensieve recreatie op de westzijde van het eiland en meer extensieve recreatie in het oosten. In de zone, op de overgang van de binnenduinrand naar de polder, is vrijwel de meeste verblijfsrecreatie aanwezig.



Figuur 8. Zonering intensieve en extensieve recreatie (bron: Landschapsontwikkelingsplan, 2004)

In Midland en Formerum liggen de huisjes op veel plekken verscholen in het bos of tussen de elzensingels. Hierop aansluitend wordt als uitgangspunt aangehouden huisjes en vooral ook campings in dit gebied in te passen in het landschap. Dit kan worden gedaan door een omheining van elzensingels (of gemengd) waarbij perceelstructuren leiding zijn voor de vormgeving. Bij voorliggend plan is aandacht besteed aan deze landschappelijke inpassing.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het LOP.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1

Archeologie en cultuurhistorie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

NORMSTELLING EN BELEID

4.1.1

Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)¹ in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

TOETSING EN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

Het gebied is aangegeven als 'geen onderzoek noodzakelijk', wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd-bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.

STEENTIJD - BRONSTIJD

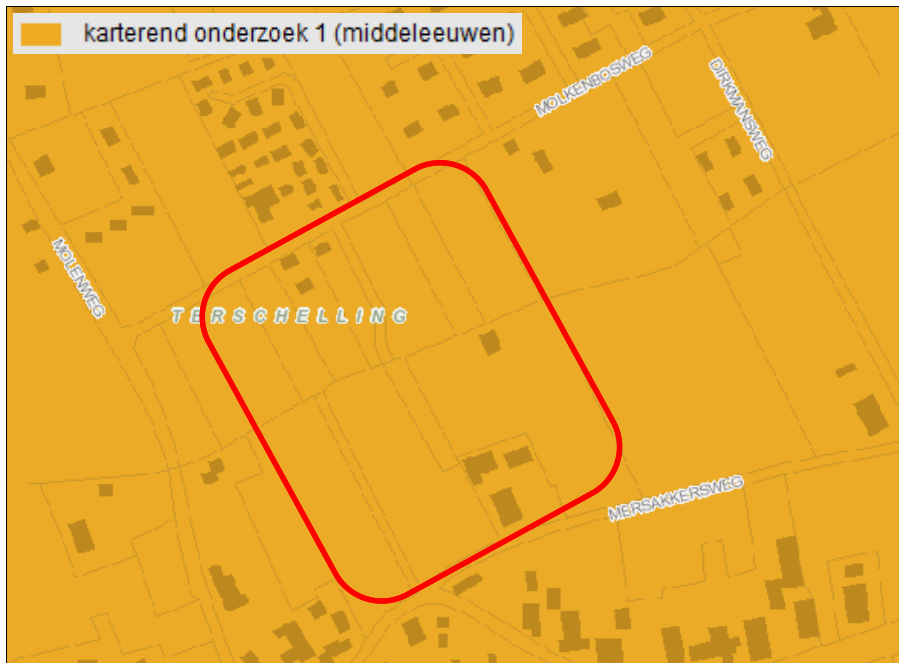
¹ Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/famke>



Figuur 9. Kaartfragmenten FAMKE, steentijd-bronstijd
(bron: Provinsje Fryslân, 2015)

IJZERTIJD -
MIDDELEEUWEN

Het plangebied is aangegeven als 'Karterend onderzoek 1'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de middeleeuwen. De archeologische dienst van de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Voor de aanleg van de vijf kampeerplaatsen wordt 400 m² elzenhakhout gekapt, waarbij roering van de grond optreedt. Het uitvoeren van karterend archeologisch onderzoek is gezien de omvang van de ingreep niet noodzakelijk.



Figuur 10. Kaartfragmenten FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen
(bron: Provinsje Fryslân, 2015)

Conclusie

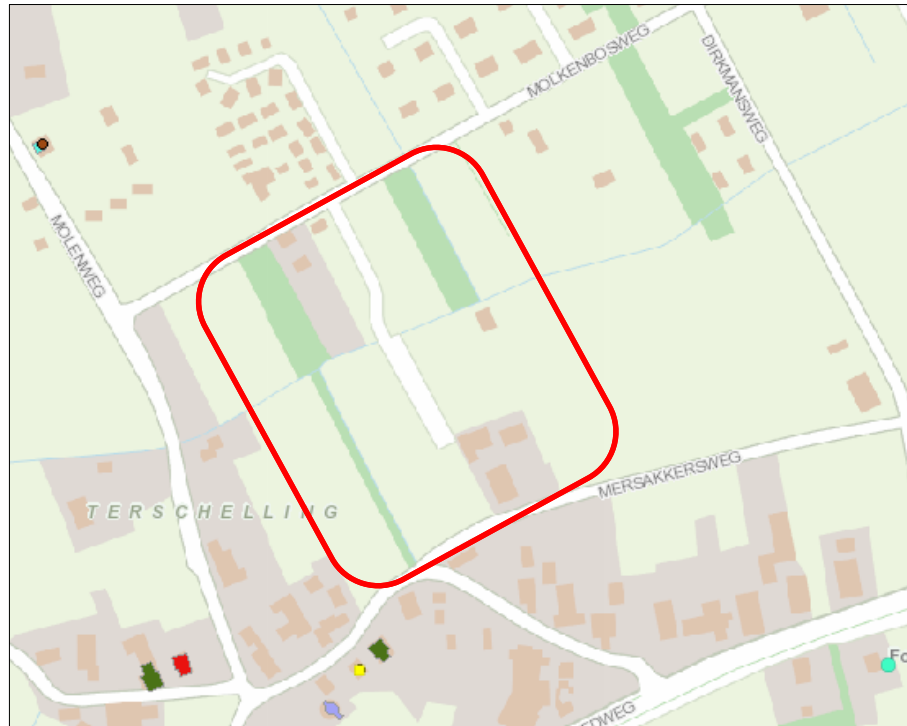
Het projectvoornemen is gericht op uitbreiding en herinrichting van het kampeerterrein. Grondingrepen van meer dan 500 m² zijn daarbij niet aan de orde. Het bestemmingsplan stuit daardoor niet op archeologische bezwaren.

4.1.2

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden². Voor het plangebied en zijn directe omgeving staan op de CHK2 geen cultuurhistorische waarden aange-merkt, zoals getoond in figuur 11. Dit gebied wordt van oudsher benut voor recreatieve voorzieningen. De uitbreiding van het kampeerterrein past hier binnen en sluit aan bij de oorspronkelijke functie van het gebied. Dit bestemmingsplan leidt daarmee niet tot versterking van cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorische aspect hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

² Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/chk>.



Figuur 11. Kaartfragment CHK2 (bron: Provinsje Fryslân, 2015)

De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door cultuurhistorie.

4.2

Bodemkwaliteit

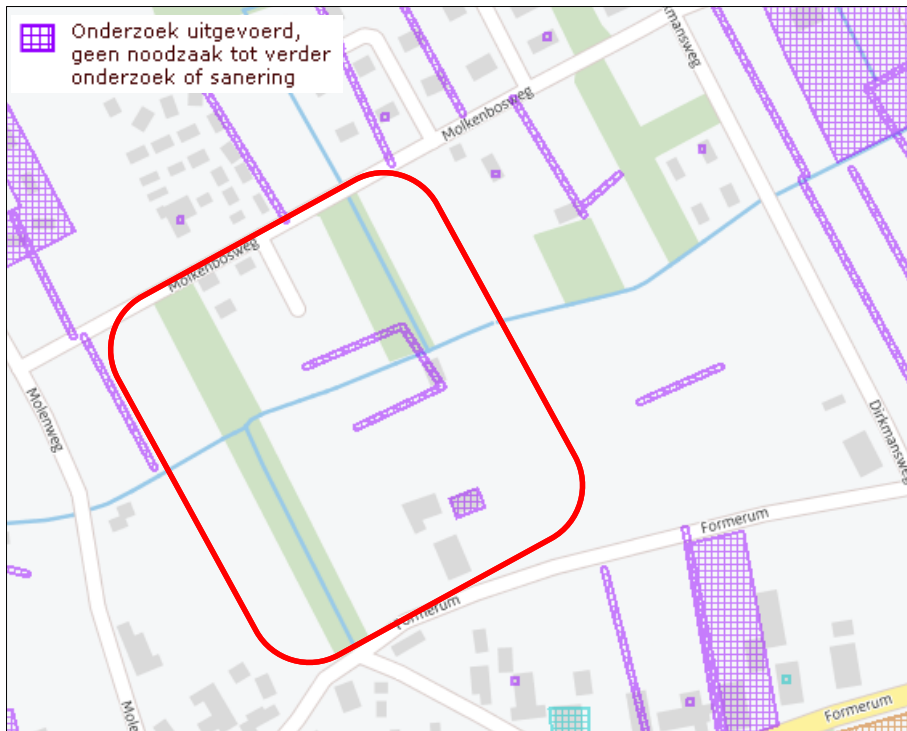
NORMSTELLING EN BELEID

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

TOETSING EN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGPLAN

Het zogeheten Bodemloket³ van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 12).

³ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.



Figuur 12. Kaartfragment bodemloket
(bron: Rijkswaterstaat, 2015)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het verleden in en in de directe omgeving van het plangebied van dit bestemmingsplan bodemonderzoek is uitgevoerd waarvoor geen vervolgonderzoek nodig is geweest. In het verleden zijn in het plangebied ook geen bodemvervuilende activiteiten geweest. De functie welke het plangebied nadien heeft gehad, als kampeerterrein, wordt niet in zoverre als verontreinigend aangemerkt, dat dit tot een aanzienlijke verslechtering van het plangebied heeft geleid.

Bovendien vinden binnen het planvoornemen geen grote ingrepen in de bodem plaats. Om beide redenen bestaan er daarom planologisch geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Ecologie

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

NORMSTELLING EN BELEID

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk)

GEBIEDSBESCHERMING

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 het Natuurnetwerk Nederland⁴.

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 Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

TOETSING EN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

Door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau is ecologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Op basis van het onderzoek worden in dit rapport de volgende conclusies getrokken:

- De voortoets toont aan dat de uitvoering van het plan geen enkel negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Er is geen sprake van een toename van het aantal recreanten op de camping als gevolg van de uitvoering van het plan. Derhalve is er evenmin sprake van een toename van de betredingsdruk binnen het Natura2000-gebied. De uitvoering van het plan is niet strijdig met de Natuurbeschermingswet 1998. Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen, evenmin is het nodig een NB-wet-vergunning aan te vragen.
- Het plan is zodanig opgesteld dat aan de voorwaarden van zorgplicht en zorgvuldig handelen kan worden voldaan. Er is geen sprake van externe werking of van cumulatieve effecten. Er komen geen strikt beschermde soorten voor. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het nemen van mitigerende maatregelen in het kader van de EHS is niet nodig. Evenmin is compensatie in het kader van de EHS nodig.

Het ecologisch onderzoek wijst uit dat er ten aanzien van het planvoornemen geen belemmeringen zijn uit het oogpunt van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Echter, geadviseerd wordt het plan niet tijdens het broedseizoen van de vogels ten uitvoer te brengen. Dit om de vogels niet tijdens het broeden te verstoren. Als broedseizoen geldt de periode van 15 maart tot 15 augustus. Indien dit advies wordt opgevolgd wordt voldaan aan het beginsel van zorgvuldig handelen.

Gezien het vorenstaande blijkt dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden op het gebied van ecologie.

⁴ Het Natuurnetwerk Nederland werd voorheen aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.4

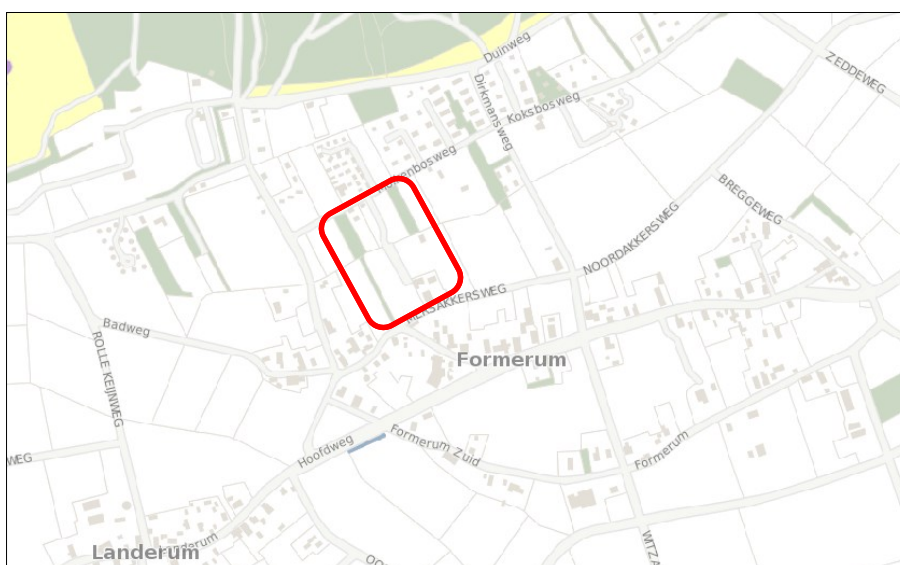
Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

NORMSTELLING EN BELEID

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart⁵ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Figuur 13 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden.

TOETSING EN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN



Figuur 13. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied (bron: IPO, 2015)

Gezien het bovenstaande mag worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden als gevolg van externe veiligheid.

⁵ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

4.5

Geluidshinder

NORMSTELLING EN BELEID

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die ‘in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken’ en wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaai 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde 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.

TOETSING EN
UITGANGSPUNTEN
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt niet aan of nabij de belangrijkste verkeersader op het eiland, de Hoofdweg. Nabij het plangebied is de Molenweg de belangrijkste wegverbinding. Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur 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. Het planvoornemen maakt geen geluidgevoelige bestemmingen (in de zin van permanent bewoonde woningen) mogelijk.

Ook gezien de ligging van het planvoornemen (centraal op het terrein van Camping Mast) is er geen aanleiding om vanuit de beginselen van goede ruimtelijke ordening te twifelen aan de aanvaardbaarheid van geluidsniveaus ten aanzien van wegverkeerslawaai.

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de Wet geluidhinder.

4.6

Luchtkwaliteit

NORMSTELLING EN BELEID

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto’s) per weekdagetmaal leidt.

TOETSING EN
UITGANGSPUNTEN
BESTEMMINGSPLAN

Het planvoornemen maakt het niet mogelijk de standplaatsen in aantal uit te breiden. Hierdoor is vanwege de beoogde ontwikkeling geen stijging van het

aantal vervoersbewegingen te verwachten. Het planvoornemen kan daarom beschouwd worden als een nibm-plan.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

4.7

Milieu zoning

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

NORMSTELLING EN BELEID

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Een kampeerterrein wordt in de VNG-uitgave onderverdeeld in de categorie 3.1 van bedrijven. Er geldt een richtafstand van 50 meter, op basis van geluid, tot hindergevoelige functies. De herinrichting van het kampeerterrein die het planvoornemen mogelijk maakt ligt te midden van overige kampeerterrinen. Een kampeerterrein wordt niet gezien als hindergevoelig, aangezien er geen permanente bewoning plaatsvindt. Binnen een straal van 50 meter van de ontwikkelingen bevinden zich geen verdere hindergevoelige objecten. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de afstandsnormen.

TOETSING EN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd op het gebied van milieuzonering.

4.8

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

NORMSTELLING EN BELEID

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend bestemmingsplan is de drempelwaarde voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen (D 10) van toepassing. Te weten:

In gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het planvoornemen is niet van dusdanige aard dat drempelwaarden worden overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.9

Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral 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 desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

In het kader van dit bestemmingsplan is op 24 september 2015 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. Dit advies is als bijlage 2 aan dit plan toegevoegd. Het wetterskip geeft hierin aan dat het plan "geen waterschapsbelang" kent. Vanwege de aard en schaal van het planvoornemen heeft het wetterskip beoordeeld dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Zij geven hiermee een positief advies af en achten verder overleg niet nodig.

Het bestemmingsplan kan voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 Besluit ruimtelijke ordening (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.

5.2

Algemene bestemmingen

Bij hoge uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

10%-REGELING

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het huidige gebruik mag worden voortgezet in die zin dat de gronden niet minder geschikt worden voor de verwerkelijking van de nieuwe bestemming. Het overgangsrecht is er namelijk op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan zal worden beëindigd, zodat de situatie overeen zal stemmen met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

OVERGANGSRECHT

De gemeente Terschelling geeft binnen haar grondgebied ruimte voor het organiseren van evenementen en voorstellingen. Omdat de gemeente mee wil kijken naar de plek, de omvang en invloed op de omgeving, geldt er echter een algemeen gebruiksverbod. Middels een afwijking is het mogelijk om van dit

ALGEMEEN
GEBRUIKSVERBOD
EVENEMENTEN EN
VOORSTELLINGEN

verbod af te wijken. Hiermee kan worden toegestaan om evenementen en voorstellingen te organiseren met een maximum van 6 weken/42 dagen per jaar. De organisator mag deze 6 weken naar keuze invullen; er kan gekozen worden voor een aaneensluitende periode van 6 weken, maar ook voor 12 halve weken of 42 keer één dag.

5.3

Afzonderlijke bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

BOS Het bosperceel voor zover de gronden geen deel uitmaken van de te realiseren kampeerplaatsen, behoudt de bestemming Bos, zoals deze ook was opgenomen in het bestemmingsplan Formerum Noord. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor een aantal activiteiten, zoals in de planregels genoemd, is een omgevingsvergunning nodig.

RECREATIE - 1
(KAMPEERTERREINEN)

De kampeerterreinen van de camping zijn bestemd als Recreatie - 1 (kampeerterreinen). Binnen deze bestemming gaat het primair om een regeling gericht op kampeermiddelen. Bedrijfsbebouwing (sanitaire voorzieningen, ruimte voor kantines, beheergebouwen) is toegestaan tot maximaal 3% van de oppervlakte van het terrein. Verder gelden maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter, gericht op een kleinschalig karakter (één bouwlaag met kap). De bedrijfswoning is binnen een bouwvlak geregeld.

BEDRIJF/BEDRIJFSWONING
EN WONEN/RECREATIE-
APPARTEMENT

Bedrijfswoningen zijn planologisch onlosmakelijk verbonden aan het bedrijf ten behoeve waarvan deze zijn gerealiseerd. Een recreatieappartement in een woning is planologisch onlosmakelijk verbonden met de woning. Kadastrale scheiding of scheiding in eigendom doet daar niets aan af. De regels van de bestemming blijven onverminderd van kracht voor het bestemmingsvlak als geheel.

WATER

In het plangebied loopt een watergang die is bestemd als Water. Hiermee wordt het behoud en de afwaterende functie van dit water vastgelegd.

Uitvoerbaarheid

6

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

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de betrokken overlegpartners; het Rijk, de provincie en het Wetterskip. De termijn voor het geven van vooroverlegreacties is op 12 augustus 2016 verlopen. Binnen deze termijn is alleen van de provincie een reactie op het plan ontvangen. In de reactie geven zij aan geen inhoudelijke bezwaren tegen het plan te hebben en dat het plan ook verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overlegreactie is opgenomen in bijlage 3. Er is geen inspraak op het plan geboden.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelde de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

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 en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten.

GRONDEXPLOITATIE

In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

In dit bestemmingsplan worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van

EXPLOITATIEKOSTEN

het Bro. Daarom is het vaststellen van een grondexploitatieplan op dit moment niet aan de orde. Het planvoornemen voorziet alleen perceelsgebonden ontwikkelingen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de eigenaar. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing. *Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.*