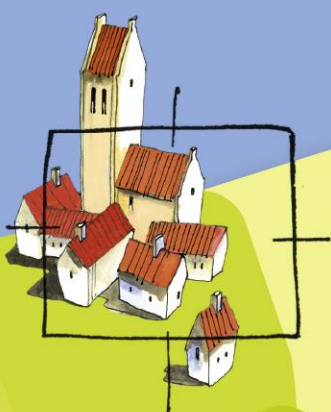


# Bestemmingsplan Langelille - De Driesprong



VASTGESTELD



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

# Bestemmingsplan Langelille - De Driesprong

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

17 april 2020

Projectnummer 267.49.50.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Geldende planologische regeling	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Gewenste ontwikkeling	6
2.3	Landschappelijke inpassing	8
2.4	Ontgrondingen	8
<b>3</b>	<b>Beleidsstoets</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>13</b>
4.1	Ecologie	13
4.2	Erfgoed	14
4.2.1	Archeologie	14
4.2.2	Cultuurhistorie	15
4.3	Bedrijfshinder	16
4.4	Bodem	17
4.5	Water	18
4.6	Geluid	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Externe veiligheid	20
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>21</b>
5.1	Algemeen	21
5.2	Toelichting op de bestemmingen	21
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2	Economische uitvoerbaarheid	24
6.3	Grondexploitatie	25

## Bijlagen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Camping en jachthaven De Driesprong in Langelille is bezig om het bedrijf te vernieuwen. Het kampeerterrein aan de zuidwestzijde van het Krompad wordt momenteel omgebouwd tot een recreatiepark met recreatiewoningen. Via dit bestemmingsplan wil zij ook het noordoostelijk deel van het bedrijf aanpakken.

Het zuidwestelijk deel, ten zuidwesten van het Krompad, worden 16 recreatiewoningen en 12 strandstudio's gerealiseerd. Hiervoor is eerder het voorgaande bestemmingsplan Langelille – De Driesprong opgesteld. In dat bestemmingsplan was uitsluitend deze eerste fase van de herinrichting meegenomen. In dit nieuwe bestemmingsplan Langelille – De Driesprong wordt eveneens de herinrichting van de tweede fase inbestemd. De overige functies en bestemmingen blijven verder gelijk. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

## 1.2 Geldende planologische regeling

Zoals aangegeven geldt op dit moment het bestemmingsplan Langelille – De Driesprong. Dit plan is in 2014 27 oktober vastgesteld. In dat plan is toen de bestaande situatie opnieuw bestemd, waarbij tevens de herinrichting het zuidelijk deel van de camping mogelijk werd gemaakt.

Om de herinrichting van het noordelijk deel, de tweede fase, mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Dit bestemmingsplan is daarom een voortzetting van het eerder vastgestelde plan. Uitsluitend het herinrichtingsgebied tweede fase wijkt af van de eerder bepaalde juridisch-planologische regeling.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De Driesprong is een bedrijf dat bestaat uit een jachthaven van waaruit motorjachten worden verhuurd, een terrein met vakantiewoningen en een terrein met stacaravans en chalets aanwezig. Het terrein met stacaravans en chalets is verouderd.

Het terrein ligt aan de Lemsterweg, die overgaat in de Langelilleweg en het Krompad. Deze laatste weg deelt het bedrijf De Driesprong in twee delen. Ten noorden van het Krompad liggen een camping en de jachthaven. Ten noorden van het bedrijf ligt nog een jachthaven en een stacaravanterrein. Dit maakt geen deel uit van De Driesprong. Tussen de beide jachthavens ligt een parkeerplaats en een voorzieningengebouw ten behoeve van de jachthavens. In dit gebouw zijn overigens ook voorzieningen voor de camping gehuisvest. Tussen de zuidelijk gelegen jachthaven en het Krompad ligt een gebouw met horecavoorzieningen voor de camping en een woning. Ten noorden van de meest noordelijke jachthaven ligt een parkeerplaats en een agrarisch perceel.

De Driesprong ligt aan de rand van de Groote Veenpolder, aan de Tsjonger. Dit is een open veenpolder met langgerekte kavels. In de polder komt verspreid liggende (agrarische) bebouwing voor.



Figuur 2. Situatie voor herinrichting 1e fase





Figuur 3. De bestaande situatie van De Driesprong

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het realiseren van 50 extra recreatiewoningen, verdeeld in verschillende typen, gegroepeerd rond een uitgegraven middendeel van het gebied. Qua sfeer sluit het nieuwe deel aan bij het in uitvoering zijnde eerste deel. Op het schetsontwerp op de volgende bladzijde is de globaal te realiseren inrichting weergegeven.

De recreatiewoningen zijn gedacht in een rustige kleurstelling, aansluitend op de natuurlijke groene setting waarin de woningen zijn geplaatst. De woningen zijn afgewerkt met hout c.q. siding aan de gevels en antracietkleurige of oranje dakpannen op de daken. Toevoegingen als vlonders en afscheidingen worden uitgevoerd in vergrijsd hout, eventueel gecombineerd met antraciet gaas in een natuurlijke afscheiding. In de bijlage bij deze toelichting zijn impressies van deze woningen opgenomen.

De terreininrichting wordt zo veel mogelijk natuurlijk uitgevoerd met begroeiing bestaande uit inlandse soorten die in de omgeving veel worden gebruikt. De oevers binnen het plangebied worden als natuurlijke oevers uitgevoerd met de benodigde ligplaatsen en steigertjes. De oever langs de Tsjonger wordt uitgevoerd als rietoever. Hier wordt de aanwezige damwand net onder het wateroppervlak afgezaagd, een strook van ca. 2 m breedte achter de damwand zodanig ontgrond dat er een plas-dras-oever ontstaat waardoor daar riet kan groeien. Voor de rietzoom mogen langs het deel van de Tsjonger dat niet behoort tot de doorgaande vaarroute Noordwest-Overijssel - Friesland, beperkt steigers worden gerealiseerd. Met het oog op het beperken van het ruimtebeslag van steiger en aangemeerde boot, moet een steiger tegen het riet worden gerealiseerd. Om ervoor te zorgen dat de af te meren schepen niet te groot worden én om een rustig beeld te realiseren, worden de steigers

uniform uitgevoerd met een lengte van maximaal 6 m. Boten kunnen hier uitsluitend langsrij afmeren.



Figuur 4. Schets van de bestaande situatie in fase 1 en de nieuwe situatie in fase 2

De ontsluiting van de recreatiewoningen geschiedt door middel van een ontsluitingsweg aan de achterzijde van de woningen. Daarnaast zijn de recreatiewoningen bereikbaar per boot. Bij de meeste recreatiewoningen is aan de kavel ruimte voor een ligplaats voor een boot. Daarnaast biedt ook de haven ruimte voor ligplaatsen voor grote(re) schepen.

Het uitgangspunt is dat alle bezoekers op het terrein, vlak bij de woning, hun auto kunnen parkeren. Bewoners van de recreatiewoningen kunnen op eigen terrein of op gezamenlijke parkeerplaatsen parkeren. Ieder perceel krijgt zo mogelijk één parkeerplaats. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen



aangelegd langs de ontsluitingsweg. In totaal worden 45 parkeerplaatsen aangelegd buiten de te realiseren percelen voor recreatiewoningen.

Enkele bijzonderheden:

- Aan de noordzijde van het terrein zal een uitzichtpunt worden gerealiseerd ter plaatse van de splitsing van de Tsjonger en de Jonkersvaart.
- De terreinverlichting is gedacht in een milieuvriendelijke uitvoering, waardoor onnodige verstrooiing van licht wordt voorkomen.

## **2.3 Landschappelijke inpassing**

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is in de inrichtingsschets aangegeven hoe het terrein in het landschap wordt ingebed. Deze inrichting is tot stand gekomen via de Nije Pleats-methode: voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is overlegd tussen initiatiefnemer, adviseur, gemeente en provincie over de inbedding.

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn als volgt:

- zoveel mogelijk rustig beeld vanaf water en Lemsterweg;
- recreatiewoningen aan de waterzijde zoveel mogelijk achterop de kavel plaatsen, waardoor het niet-bebouwde deel van de percelen langs het water zo breed mogelijk blijft;
- met het oog op een rustig beeld worden aan de zijde van de Tsjonger alleen vrijstaande recreatiewoningen gerealiseerd;
- opgaande boombeplanting voor en achter de recreatiewoningen aanbrengen;
- tussen de woningen worden hagen gerealiseerd;
- de oeverstrook langs de Tsjonger zo aanpassen dat er een natuurlijk beeld ontstaat, bestaande uit een rietzoom;
- langs de wegzijde opgaande en mogelijk wat groenblijvende beplanting aanbrengen;
- ter plaatse van de brug over de Tsjonger afscherpende beplanting vermijden, waardoor het wegverkeer de Tsjonger beter kan zien/beleven.

De realisatie van deze landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan in belangrijke mate geborgd via de regels.

## **2.4 Ontgrondingen**

Onderdeel van de herontwikkeling van het noordelijk deel van de camping is een te graven waterpartij. Hier is sprake van ontgrondingen. Er wordt niet dieper dan 2 meter ontgrond. Alle uitkomende grond wordt binnen het plangebied hergebruikt. Er is aldus sprake van een gesloten grondbalans. Voor wat betreft de oeverafwerking wordt er gewerkt met natuurlijke oevers.

Gelet op bovenstaande is aan de afstemming met de provinciale Ontgrondingenverordening voldaan. Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

## 3 **Beleidstoets**

### 3.1 **Rijksbeleid**

#### **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 wijzigingsplan.

#### **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. Het Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal en respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten het 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 (en daarmee gelijk te stellen wijzigingsplannen). 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 (als ook wijzigingsplannen) 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 wijzigingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de AMvB Ruimte.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), ten einde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren

en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ladder is dat pas wanneer herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voordat de ladder wordt doorlopen is het nodig na te gaan of het planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor realisatie van een 50-tal recreatiewoningen op een herontwikkelingslocatie. Het is de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het terrein waar de recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd, wordt gebruikt als camping voor stacaravans die permanent aanwezig waren. Er is geen sprake van functiewijziging. En ten slotte neemt het aantal verblijfseenheden af. De grondslag voor de laddertoets ontbreekt.

Daarom kan de conclusie worden getrokken dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet tot beperkingen leidt voor het voorliggend wijzigingsplan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan Fryslân**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet, meer dan voorheen, in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Bij het streven naar een vitaal platteland, wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid, wordt in het buitengebied ruimte geboden.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen. Er is daarbij een verhoogde aandacht voor de landschappelijke inpassing. Gesteld kan worden dat er vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen zijn voor de herinrichting van De Driesprong. De herinrichting van het terrein past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

### **Provinciale Verordening Romte Fryslân**

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 25 juni 2014 de 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 verordening is onder 5.1.2 bepaald dat een nieuw complex van recreatiewoningen uitsluitend kan worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, tot een maximum aantal van 50 recreatiewoningen. Langelille is niet aangewezen als recreatiekern. Onder 5.1.3 van de regels is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in 5.1.2 op een bestaand kampeerterrein recreatiewoningen zijn toegestaan ter vervanging van standplaatsen. Daarvan is hier sprake. Als gevolg van dit bestemmingsplan zullen alle bestaande xx standplaatsen verdwijnen.

In de verordening wordt het omzetten van recreatiewoningen in het landelijk gebied naar reguliere woningen niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet daar ook niet in. De Driesprong heeft ook niet de intentie om de recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de provinciale kaders. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt derhalve niet in de weg gestaan door beperkingen als gevolg van het provinciaal beleid. Het bestemmingsplan voldoet aan de verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015**

In februari 2002 is het Structuurplan voor de gemeente Weststellingwerf vastgesteld. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

De gemeente streeft naar een versterking van de waterrecreatie in het westelijk deel van de gemeente. In het Structuurplan wordt ingezet op behoud en versterking van het kleinschalige waterrecreatiecentrum bij De Driesprong. Echter, in verband met de ligging aan de natuurlijke oeverzone van de Tsjonger, wordt de uitbreidingsruimte voor De Driesprong gering genoemd. Versterking en kwaliteitsverbetering liggen dan ook binnen het huidige recreatiecomplex en niet daarbuiten. Dit bestemmingsplan voldoet daar aan.

#### **Omgevingsvisie Weststellingwerf**

De gemeente neemt binnenkort een besluit over de vaststelling van de omgevingsvisie Weststellingwerf. De visie is wat de recreatie betreft vooral gericht op het versterken van de rustige en routege-

bonden recreatie die past bij de aard van het landschap. De visie spreekt zich niet uit over de kwaliteitsimpuls die De Driesprong met de herinrichting van de camping wil realiseren.

### **Welstandsnota**

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (2004). In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Het plangebied valt in het deelgebied 'Landelijk gebied'. Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt daarbij op handhaven en respecteren. Het plan voor het zuidelijk deel zal aan de Welstandscommissie worden voorgelegd.

De beeldkwaliteit van het plan wordt gerealiseerd door een goede ruimtelijke samenhang met het aangrenzende landschap en de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

### **Nota 'Recreatie en toerisme'**

Deze in 2015 opgestelde nota bevat geen beleid ten aanzien van recreatiewoningen. Er komen dus geen planologisch relevante eisen uit de nota voort voor dit gebied.

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.



## 4 Omgevingsaspecten

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

### 4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### **Gebiedsbescherming**

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Rottige Meenthe & Brandemeer'. Dit gebied ligt ten noorden en oosten van het plangebied, op een afstand van circa 470 meter. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Daarnaast is de Tsjonger ook onderdeel van de EHS. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie bijlage) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op deze gebieden.

Om ook vast te stellen of de stikstofemissie vanuit het plangebied een bijdrage levert aan de stikstofdepositie in nabijgelegen en voor stikstof kwetsbaar Natura 2000-gebied, is een onderzoek met behulp van het Aerius-model uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een extra stikstofdepositie op genoemde gebieden als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit gebiedsbescherming.

#### **Soortenbescherming**

Op grond van de Wnb mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rodelijstsoorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Uit het verkennend ecologisch onderzoek (zie bijlage) blijkt dat in het projectgebied een aantal beschermde soorten kunnen voorkomen. Het gaat om enkele meer algemeen voorkomende soorten die onder het lichtste beschermingsregime vallen, zoals konijn en veldmuis. Ook komen er mogelijk

zwaarder beschermde diersoorten voor, waaronder zoogdieren, vissen en vogelsoorten met in hun broedseizoen beschermde nesten.

Met het oog op het in beeld brengen van de waarden is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn eveneens als bijlage bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Als gevolg van de sloop van de gebouwen en kap van aanwezig groen gaan geen jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen van broedvogels dan wel vleermuizen verloren. Wel verandert het plangebied als foerageergebied voor huismus, ransuil en sperwer, maar gaat niet als zodanig verloren bij uitvoering van het plan. Bovendien is in de omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig en zal in de nieuwe situatie nieuw foerageergebied ontstaan. Negatieve effecten op deze soorten treden niet op.

Zoals in de uitwerking van de ecologisch inventarisatie reeds is vermeld, is het bij het plaatsen van kunstlicht van belang rekening te houden met de aanwezigheid van meervleermuis. Meervleermuis is zeer gevoelig voor verstoring door kunstlicht. Wanneer bij het plaatsen van kunstlicht wordt voorkomen dat het oppervlaktewater wordt verlicht, is geen sprake van een negatief effect op meervleermuis. In dat geval is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet nodig. Kan verstoring door lichtuitstraling op het oppervlaktewater niet worden voorkomen, dan dient een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd.

Verder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Wet natuurbescherming kent geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

## **Conclusie**

Uit het onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde gebieden zullen plaatsvinden als gevolg van dit bestemmingsplan en dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

## **4.2 Erfgoed**

### **4.2.1 Archeologie**

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Archeologische verwachtingswaarden in Friesland kunnen worden nagegaan door middel van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE bestaat uit twee kaarten, namelijk een advieskaart Steentijd - Bronstijd en een advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen. Volgens de FAMKE kunnen zich in het plangebied op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Verder bestaat de kans dat er zich archeologische resten

bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om voor dit plangebied een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### **Zuidwestelijk deel**

Ten behoeve van het vastgestelde bestemmingsplan is eerder archeologisch onderzoek voor het zuidwestelijk terreindeel uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek gaven geen aanleiding om archeologisch maatregelen uit te voeren.

#### **Noordoostelijk deel**

Voor het noordoostelijk terreindeel is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. De uitkomsten daarvan zijn vergelijkbaar met die van het westelijk terreindeel. Er bestaat ook voor dit terreindeel geen aanleiding voor aanvullend onderzoek of andere maatregelen.

Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid (gemeente Weststellingwerf).

#### **4.2.2 Cultuurhistorie**

Op grond van de eerder genoemde Erfgoedwet moet ook rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Provincie Fryslân heeft in dat verband de nota 'Grutsk op 'e romte' opgesteld. Gemeente Weststellingwerf heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Beide rapportages zijn geraadpleegd.

Uit de rapportages blijkt dat het beekdal van de Tsjonger van groot cultuurhistorisch belang zijn. Bij het ontwikkelen van plannen moet met de volgende aspecten rekening worden gehouden:

- Behoud van de relatieve openheid in het beekdal, waarbij enige mate van verdichting in de vorm van moerasstruweel kan bijdragen aan de herkenbaarheid van de karakteristieken van de benedenloop.
- Beekloop, dal en oeverwallen met soms nog bestaande bebouwing, per onderdeel en als geheel herkenbaar in het landschap houden.
- In het beekdal zijn nieuwe bebouwing en verdichting door hoge en boomvormende beplanting niet gewenst.
- Ontwikkelingen van de beek en beekdal respecteren door het zichtbaar houden van de huidige zichtbare verschijningsvorm, dus het beloop in de huidige vorm (inclusief de gekanaliseerde delen) behouden en respecteren.
- Bij hydrologisch noodzakelijke ingrepen zowel de gekanaliseerde delen als het oorspronkelijk beloop van de beek respecteren.

In het plan is rekening gehouden met bovenstaande aspecten:

- De sterk verdichte camping wordt getransformeerd in een terrein met maximaal 50 recreatiewoningen. De bebouwing bevindt zich op de huidige camping; de grenzen van het reeds 'ver-

stedelijk' gebied worden gerespecteerd. Door het verwijderen van de veelheid aan stacaravans wordt het beeld sterk verbeterd.

- Tussen de woningen wordt beplanting aangebracht. Kenmerkende soorten: els en wilg.
- De oever wordt zoveel mogelijk open gehouden.
- De huidige oeverlijn wordt gerespecteerd en krijgt een met riet ingeplante rand.

Het plan respecteert daarmee de cultuurhistorie van het gebied.

### **4.3 Bedrijfshinder**

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

Tegenover de Langelilleweg/Lemsterweg liggen drie agrarische bedrijven. Het bedrijf met adres Langelilleweg 1 ligt het meest nabij het plangebied. De drie bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat deze bedrijven 50 meter vanaf milieugevoelige functies moeten liggen. In de huidige situatie is de afstand tussen bedrijf op Langelilleweg 1 en het plangebied reeds kleiner. In de nieuwe situatie wordt de camping omgebouwd voor terrein met recreatiewoningen; daarmee blijft de functie dezelfde. Er vindt geen uitbreiding plaats. De gronden van het plangebied zullen in de toekomst door de bouw van recreatiewoningen minder intensief gebruikt gaan worden, omdat er minder recreatiewoningen worden gebouwd dan er nu aan standplaatsen voor stacaravans zijn. Dit kan worden beoordeeld als een verbetering ten aanzien van de huidige situatie. Er gelden daarom geen belemmeringen vanuit deze bedrijven.

De Driesprong heeft zelf ook een milieuzone. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden zowel campings als jachthavens gezien als inrichtingen vallend in milieucategorie 3.1. Voor dergelijke inrichtingen geldt een adviesafstand ten opzichte van milieugevoelige functies van 50 meter. Op het terrein komt ook een bestaande jachtwerf voor. Hier worden kunststof en metalen boten (kleiner dan 25 meter) onderhouden. Een dergelijke jachtwerf valt in milieucategorie 4.1, waarvoor de VNG een afstand van 200 meter adviseert. Tegenover de Lemsterweg ligt een aantal woningen binnen de milieuzone van De Driesprong. Deze woningen liggen in de huidige situatie ook al binnen de milieuzone van de camping, de jachthavens en de jachtwerf. Het zuidelijk deel dat geherstructureerd wordt, wordt in de nieuwe situatie minder intensief gebruikt. Er komen minder eenheden terug. Hierdoor kan er sprake zijn van een verbetering van de milieusituatie van de omliggende woningen. Verder kan worden gemeld dat er geen uitbreiding plaatsvindt en dit een voortzetting is van de huidige situatie is. Daarom zijn er geen belemmeringen voor de herinrichting.

#### **4.4 Bodem**

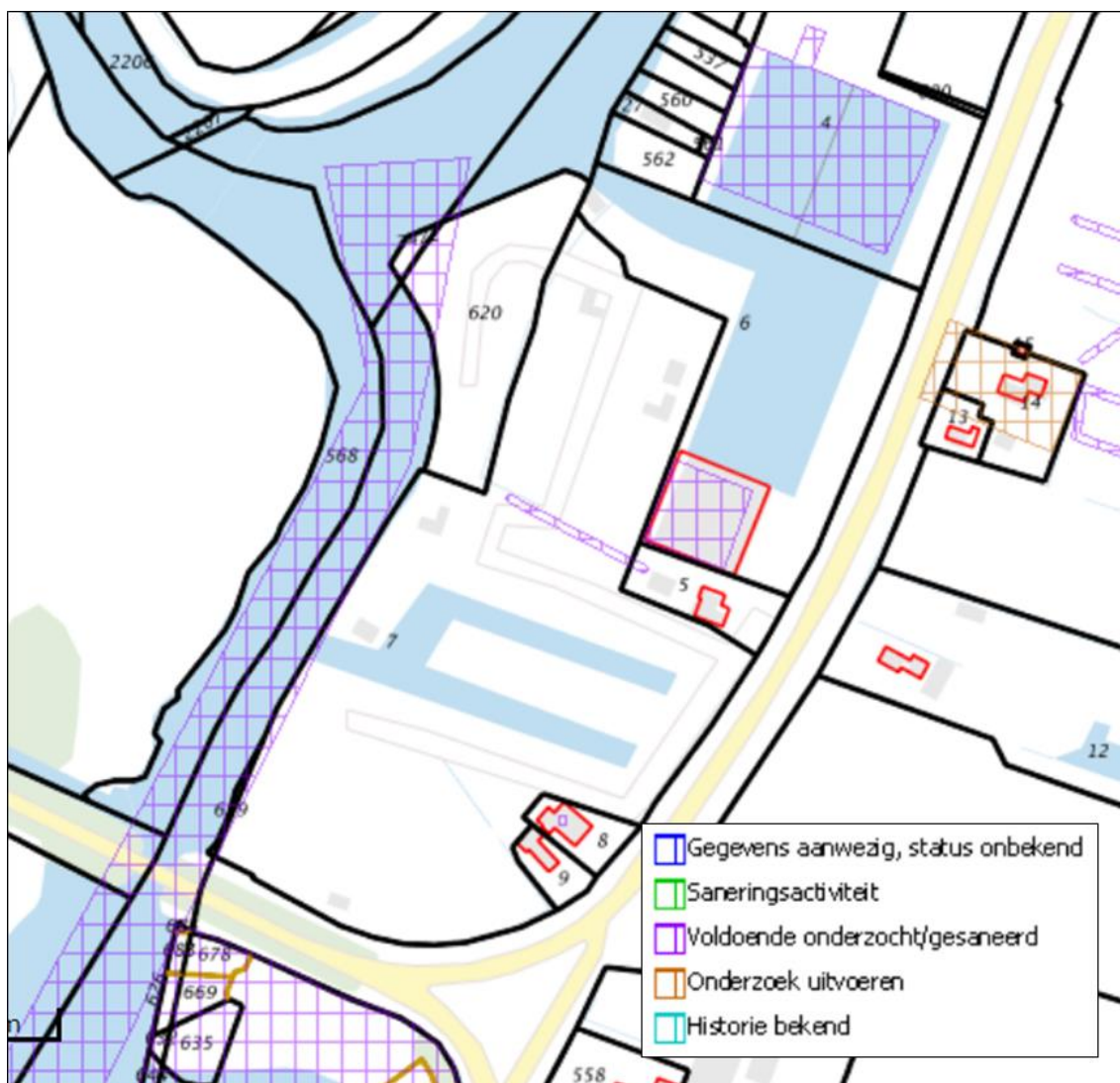
Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bodem geschikt is voor de gewenste activiteiten. Al in 2000 en 2002 zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd op het westelijk terreindeel waarvan de herinrichting in uitvoering is. Hieruit is gebleken dat de bodem geen belemmeringen stelt aan het gebruik.

Voor het terreindeel dat ten oosten van het Krompad ligt, is nog geen bodemonderzoek verricht. Voor een beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er enige duidelijkheid bestaat omtrent de bodemkwaliteit, omdat hoge kosten voor sanering de economische uitvoerbaarheid van de plannen in gevaar kunnen brengen. Een bestemmingsplan mag in dat geval niet worden vastgesteld.

Uit informatie van het Bodemloket (een samenwerking tussen gemeenten en Rijkswaterstaat waarbij de resultaten van de beschikbare onderzoeksrapporten die zijn opgesteld naar aanleiding van bodemonderzoek, inzichtelijk zijn gemaakt voor derden) blijkt het volgende:





Figuur 5. Uitsnede uit het Bodemloket

Uit bovenstaand kaartje valt af te lezen dat een deel van het plangebied eerder is onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van beperkingen als gevolg van de bodemkwaliteit. Omdat de historie van het aan te pakken deel van de camping vergelijkbaar is met het deel dat momenteel opnieuw wordt ingericht, is de voorlopige conclusie dat de bodemkwaliteit geen beletsel vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie moet uiteindelijk bij de verlening van de omgevingsvergunningen op grond waarvan de recreatiewoningen e.d. kunnen worden gerealiseerd, door middel van bodemonderzoek volgens de NEN 5750 worden bevestigd.

#### 4.5 Water

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

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. De watertoets is bij het waterschap kenbaar gemaakt middels de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap heeft op het plan gereageerd met een wateradvies (zie bijlage).

Uit de legger van het Wetterskip Fryslân blijkt dat het gebied 'voor de boezem' ligt en dat de Lemsterweg als waterkering dienst doet. Het terrein zelf heeft dan ook geen waterkerende functie. Op het terrein moet rekening worden gehouden met de fluctuerende waterstanden van de Tsjonger. Het oppervlaktewaterpeil bedraagt hier -52 cm + NAP. Uit ervaring is bekend dat de waterstand ter plaatse met 60 cm kan worden verhoogd als gevolg van veel neerslag en opstuwing door harde wind.

Het waterschap geeft aan dat 5% van de toename van de verharding gecompenseerd moet worden. Het eventueel te dempen water moet 100% worden gecompenseerd.

Tabel 1. Watercompensatie

	bestaand (m <sup>2</sup> )	nieuw (m <sup>2</sup> )	verschil (m <sup>2</sup> )	compensatienorm	compensatie (m <sup>2</sup> )
50 recreatiewoningen met terras	0	5000	5000	5%	250
wegoppervlakte	ca. 1000	2785	1785	5%	90
water	2735	8006	5271	100%	0

Uit de tabel 1 blijkt dat 340 m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater moet worden aangelegd. Als gevolg van het overschot aan nieuw water (5271 m<sup>2</sup>) is in ruime mate voldaan aan de compensatieplicht.

Verder geeft het waterschap adviezen ten aanzien van een gescheiden afvoer, het peilregulerend kunstwerk, de waterkwaliteit en de drooglegging. Deze adviezen worden bij de verdere uitvoering van de plannen betrokken. Derhalve zijn er van uit het aspect water geen belemmeringen voor dit plan.

#### 4.6 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

Recreatiewoningen worden niet als geluidsgevoelige objecten beoordeeld in het kader van de Wgh. Wel moet in het kader de Wet ruimtelijke ordening worden beoordeeld of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De wegen die aan het plangebied grenzen, betreffen lokale wegen. De verkeersintensiteit op deze wegen is laag. De geluidsbelasting van deze wegen is dan ook gering. Bovendien is het zo dat na de herinrichting er feitelijk hetzelfde gebruik plaatsvindt. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De herinrichting van de camping zal geen substantiële verandering van het aantal voertuigbewegingen van en naar camping en jachthaven tot gevolg hebben. Ten opzichte van de huidige situatie zal er dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden. Dit betekent dat er geen belemmeringen gelden vanuit luchtkwaliteit.

## **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er over de wegen in de omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestelde herinrichting.

## **5 Juridische planopzet**

### **5.1 Algemeen**

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

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

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

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

#### **Agrarisch met waarden**

Voor een perceel aan de noordoostzijde van het plangebied is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, herziening '95 overgenomen. Het gaat om de bestemming 'Agrarisch met waarden', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beekdalen'. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. De maatvoering van een dergelijk gebouw is in de regels opgenomen. Ter bescherming van de waarden in dit gebied, is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

### **Horeca**

Aan de Lemsterweg is een zelfstandige horecavoorziening aanwezig. Deze horecavoorziening is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te staan. De maatvoeringseisen voor het gebouw zijn eveneens op de verbeelding opgenomen.

### **Recreatie - Kampeerterrein 1**

In het noordelijk deel van het plangebied ligt een campingterrein. Deze heeft de bestemmingen 'Recreatie - Kampeerterrein 1' gekregen. In deze bestemming zijn standplaatsen voor kampeermiddelen, chalets en bijgebouwen bij chalets en stacaravans toegestaan met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>, waarbij binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Hiermee zijn de bestaande 11 chalets vastgelegd. Dit maximum aantal is ook vastgelegd in de bouwregels van de bestemming.

### **Recreatie - Strand**

Het strand in het zuidelijk deel van het plangebied valt onder deze bestemming. Op het strand mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het behoud van het strand is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

### **Recreatie - Verblifsrecreatie**

Ten zuiden van het Krompad is de herinrichting van het voormalige kampeerterrein naar recreatiewoningen in volle gang. Dit terreindeel is opnieuw voorzien van de al geldende bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. In totaal zijn op het zuidwestelijk terreindeel maximaal 28 recreatiewoningen toegestaan.

Deze bestemming is ook gekozen voor het noordoostelijk terreindeel dat op basis van dit bestemmingsplan zal worden heringericht. Binnen deze bestemming zijn zowel de vrijstaande als de aangebouwde recreatiewoningen mogelijk gemaakt, zij het dat langs de Tsjonger uitsluitend vrijstaande recreatiewoningen mogelijk worden gemaakt. Voor het noordwestelijk terreindeel zijn 50 recreatiewoningen toegestaan. De maatvoeringseisen voor de recreatiewoningen en bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting en zoals die blijkt uit de inrichtingstekening die in hoofdstuk 2 is weergegeven. Omdat de recreatiewoningen gefaseerd worden gebouwd, is het niet reëel dat bij de start de volledige landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Daarom is opgenomen dat de volledige landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd zoveel als fasegewijs mogelijk is, waarbij de gehele inpassing is gerealiseerd binnen een jaar nadat de laatste recreatiewoning is gebouwd.



### **Verkeer - Parkeren**

De twee parkeerterreinen in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogelijk. De maatvoeringseisen van een dergelijk gebouw zijn in de regels opgenomen.

### **Water**

Het water is geregeld in deze bestemming. Voorkomende aanlegsteigers zijn binnen deze bestemming aangeduid. Nieuwe steigers zijn alleen mogelijk als daarvoor een afwijkingvergunning is verleend. Ten aanzien van gebouwen mogen in deze bestemming alleen nutsgebouwen worden gebouwd. Met het oog op de bescherming van de nautische belangen van de Tsjonger is bepaald dat boten langs en langs een steiger mogen worden afgemeerd in een strook water ter breedte van 4 m. Om ervoor te zorgen dat boten 'los van de wal' liggen, mogen meerpalen in deze strook worden geplaatst.

### **Water - Jachthaven**

De jachthavens vallen in deze bestemming. Er mogen alleen nutsgebouwen en steigers e.d. in deze bestemming worden gebouwd.

### **Wonen**

De woning aan het Lemsterweg is bestemd voor 'Wonen'. Voor de ligging van de woning is een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

## **6 Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de grondexploitatie.

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens de tervisielegging van het plan kan eenieder zijn zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Met het oog op het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan provincie Fryslân voorgelegd. De reactie van de provincie is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. De adviezen van de provincie (op het gebied van landschappelijke inpassing, de ecologie en de nautische belangen) zijn alle in dit bestemmingsplan verwerkt.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het zuidelijk deel van de herinrichting wordt op dit moment tot uitvoering gebracht; het noordelijk deel volgt na de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor het noordoostelijke deel met chalets in particulier eigendom wordt het huidige gebruik bestemd. Voor deze ontwikkeling heeft De Driesprong samenwerking gevonden met partij die landelijk actief en gespecialiseerd is in het realiseren van recreatieve projecten. Hierbij worden de recreatiewoningen particulier verkocht en de realisatie van het project van begin tot eind verzorgd. De ervaring van deze partij in de recreatieve markt geeft zekerheid aangaande de economische uitvoerbaarheid.

De kosten voor de bouw van de recreatiewoningen en de inrichting van het gebied evenals de kosten voor de benodigde onderzoeken van het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de leges in het kader van het voeren van de bestemmingsplanprocedure. Bovendien heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Weststellingwerf en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op

grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond.

### **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 en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

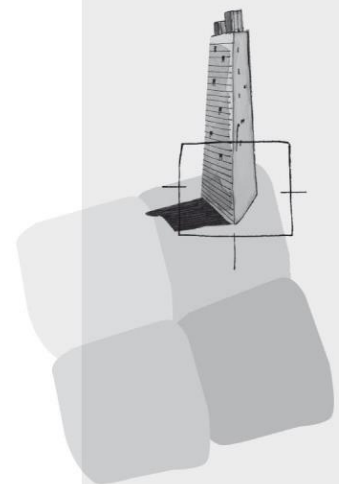
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van recreatiewoningen. Een dergelijk plan valt onder de plannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke plannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de verdeling van de kosten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

## **Colofon**

### **Projectnummer**

267.49.50.01.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
**T** 058 215 25 15  
**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
**W** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort