

Bestemmingsplan Westerland
Recreatieterrein Poelweg / Lage Pad



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Westerland
Recreatieterrein Poelweg / Lage Pad

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

14 april 2011

Projectnummer 269.00.03.04.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Achtergrond en inhoud van het plan	7
3	Randvoorwaarden	9
4	Juridische toelichting	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Toelichting op de bestemmingen	14
5	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	15
5.1	Economische uitvoerbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
	Bijlagen	

Inleiding



In het bestemmingsplan Westerland, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 mei 2009, is aan het perceel achter Poelweg 24 tot en met 30 een recreatieve bestemming ('recreatieve doeleinden') toegekend. Daarmee vond een legalisatie plaats van het feitelijk gebruik van het perceel als kleinschalig verblijfsrecreatieterrein met 4 vakantiewoningen een bedrijfs-woning met bijgebouwen. In het bestemmingsplan Westerland uit 1971 hadden de gronden een bestemming 'eendenhouderij', maar de gronden worden feitelijk al sinds de 80er jaren van de vorige eeuw benut voor verblijfsrecreatie en wonen. Dat was reden voor de gemeente om dit gebruik in het bestemmingsplan Westerland uit 2008 te legaliseren.

Tegen de bestemmingswijziging is door zowel de eigenaar van het recreatieterrein, de heer L. Bak, als de bewoner van het naastgelegen perceel aan het Lage pad1, de heer C. Eriks, bezwaar aangetekend. De heer Bak wenste meer mogelijkheden op zijn terrein; de heer Eriks was van mening dat zijn belangen niet voldoende hadden meegewogen bij het bestemmen van de feitelijke gedoogsituatie aan het Lage pad in het bestemmingsplan Westerland. Hij was van mening dat ten onrechte de bestemming 'Recreatieve doeleinden' aan de gronden was toegekend. Door de heer C. Eriks is om die reden bij de Raad van State beroep aangetekend tegen de goedkeuring door de provincie Noord-Holland van het plan. Daarbij is ook een zogenoemde 'voorlopige voorziening' aangevraagd, waarmee wordt voorkomen dat het nieuwe plan voor dit perceel van kracht wordt. De Raad van State heeft dit verzoek op 22 oktober 2009 ingewilligd.

Om te komen tot een oplossing voor de ontstane situatie zijn tussen eigenaar van het terrein en de heer Eriks gesprekken gevoerd. Uit deze gesprekken is een voor alle betrokken partijen acceptabele oplossing naar voren gekomen. Deze houdt in dat de recreatiewoningen als zodanig worden bestemd en dat de (bedrijfs-) woning een woonbestemming krijgt. Een overeenkomst met bijlage waarin de gewenste ruimtelijke situatie is vastgelegd, is door alle betrokken partijen ondertekend. Nadat de raad het voorbereidingsbesluit voor het voorliggende plan heeft genomen, heeft de heer Eriks zijn beroep tegen de goedkeuring ingetrokken, waardoor ook de voorlopige voorziening vervalt (artikel 8.85 Wet ruimtelijke ordening) en het goedgekeurde bestemmingsplan Westerland uit 2008 alsnog in werking is getreden. Door het voorbereidingsbesluit wordt de bestaande situatie bestendigd.

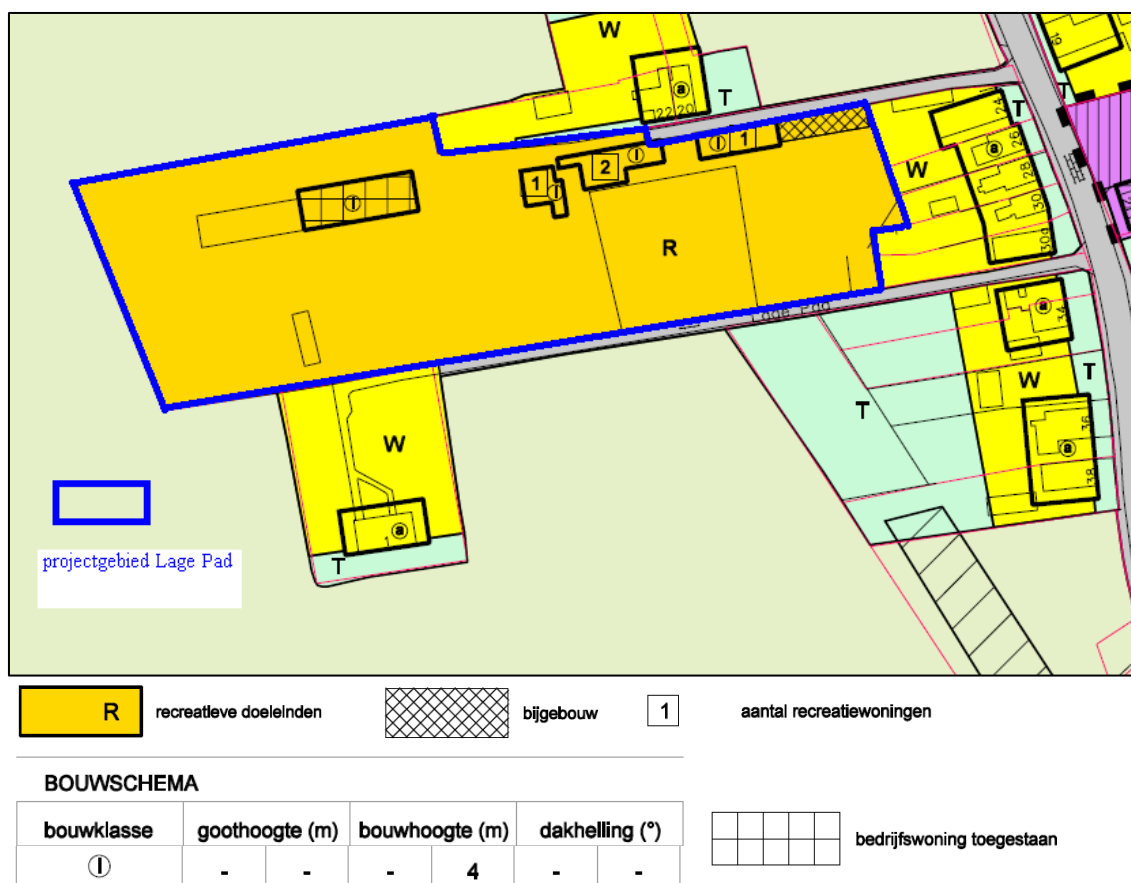
Het gebied waarop het voorliggende plan betrekking heeft is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting.

In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de achtergronden van het plan en op de situatie zoals die door de planaanpassing ontstaat. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden van het plan, waarna in hoofdstuk 4 de juridische toelichting volgt. In hoofdstuk 5 komen inspraak- en overlegreacties aan de orde, waarna in hoofdstuk 6 de economische haalbaarheid wordt besproken.



Achtergrond en inhoud van het plan

In het bestemmingsplan Westerland heeft het plangebied de bestemming Recreatieve doeleinden gekregen. De bouwvlakken zijn nauw om de gebouwen getrokken. Het aantal recreatiewoningen per bouwvlak is aangegeven. De woning aan de westzijde van het terrein is aangeduid als bedrijfswoning. De bijgebouwen op het terrein zijn eveneens als zodanig aangeduid.



Figuur 1. Uitsnede plangebied bestemmingsplan Westerland met plangebied (blauw begrensd)

In de overeenkomst over de toekomstige inrichting van het terrein is het volgende overeengekomen:

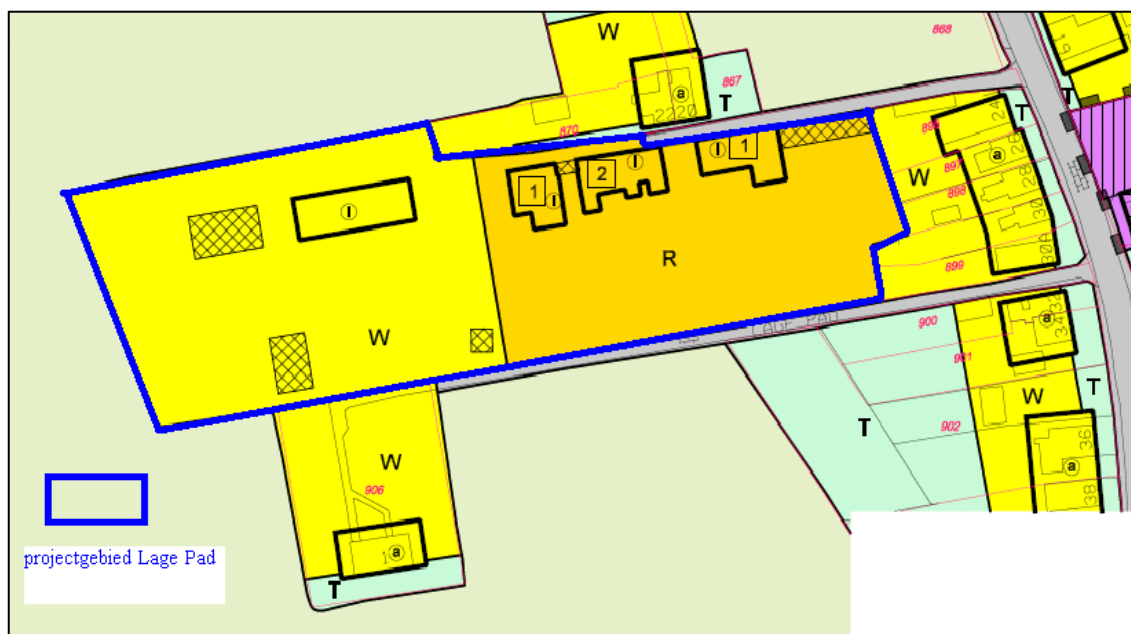
1. Conform de wensen van de eigenaren van het terrein, de heer en mevrouw Bak, wordt een beperkte uitbreiding van de recreatiewoningen toegestaan, zodat deze woningen aan de eisen van de tijd kunnen worden aangepast;

2. De bedrijfswoning van de heer Bak krijgt een woonbestemming. Hier kunnen dus geen recreatiewoningen worden gerealiseerd. De bestaande bijgebouwen worden als zodanig aangeduid, conform de methodiek in het bestemmingsplan Westerland. Omdat het totale oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen al meer is dan de in maximaal toegestane 75 m², is een verdere uitbreiding van het oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mogelijk. De betreffende bijgebouwen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatie.

De betreffende overeenkomst is als bijlage bij de regels gevoegd.

Het perceel, dat op grond van het bestemmingsplan Westerland is bestemd voor 'Recreatieve doeleinden', is hiermee gesplitst in een recreatief deel met daarop vier recreatiewoningen en een woondeel met daarop één woning met bijbehorende bijgebouwen. Om dit te kunnen regelen moet een zelfstandige ruimtelijke procedure worden gevolgd, in de vorm van een bestemmingsplan-procedure. Het voorliggende plan is hiervan de weerslag.

Voor de maatvoering wordt uitgegaan van de bestaande maten van de gebouwen. De aanduiding 'bijgebouw' bij de recreatiewoningen blijft van kracht. In de methodiek van 2008 zou de plankaart er uitzien als aangegeven in figuur 2.



Figuur 2. Inrichting van het verblijfsrecreatieterrein op basis van de overeenkomst tussen partijen

Doordat sinds 2008 nieuwe wet- en regelgeving van kracht is geworden, krijgt de plankaart van het voorliggende plan een ander aanzien. Niettemin zijn de gemaakte afspraken onverkort van toepassing. Hierop wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

R a n d v o o r w a a r d e n

3

Bij de toetsing van de effecten van het plan moet de beoogde situatie worden afgezet tegen de situatie zoals die van toepassing is op basis van het bestemmingsplan Westerland. Het gaat daarbij om een beperkte uitbreiding van de vakantiehuizen op het terrein, omzetting van de bedrijfswoning in een 'gewone' woning en legalisering van enkele bestaande gebouwen.

Geluidhinder

Een vakantie woning is niet bestemd voor permanent verblijf en daarom geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. De situering van de vakantiehuizen ten opzichte van de omgeving verandert niet. Er komen geen vakantiehuizen bij, de uitbreiding van de vakantiehuizen is beperkt van omvang en vindt aan de zuidkant van de bestaande vakantiehuizen plaats. De uitbreiding heeft geen negatieve effecten voor de omliggende woningen. Ook de workshops die in het gebouw van de recreatiehuizen worden georganiseerd, zijn niet van dien aard, dat deze hinder voor omwonenden veroorzaken.

De situering van het hoofdgebouw van de woning verandert niet. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren

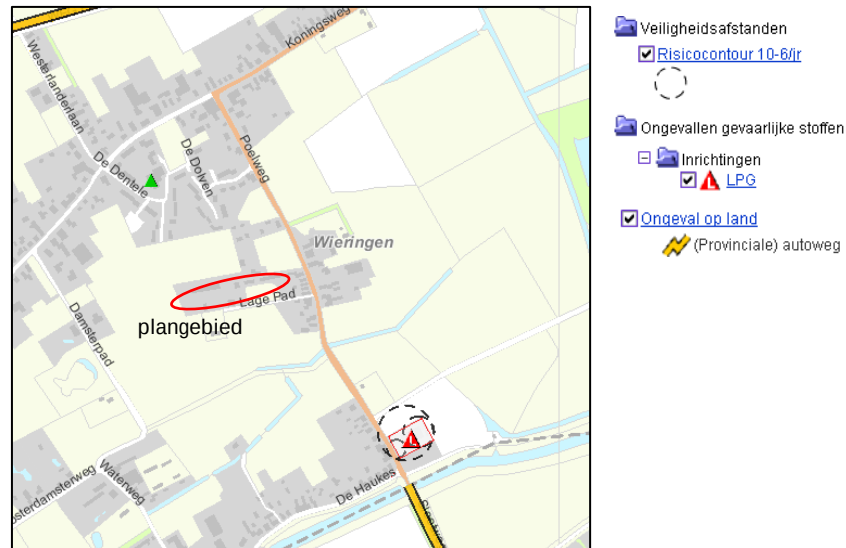
De vergroting van de vakantiehuizen en de legalisering van de gebouwen bij de woning zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen of een vraag naar extra parkeermogelijkheden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ontsluiting van het terrein vindt conform de bestaande situatie plaats vanaf het Lage Paden de eigen weg naast Poelweg 24. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de recreatiehuizen en de workshops op het terrein zal niet sterk toenemen.

Luchtkwaliteit

Het aantal woningen en recreatiehuizen neemt niet toe. Er zijn dus geen negatieve effecten voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project kan worden beschouwd als 'niet in betekende mate', zoals aangegeven in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat zich in de nabijheid van het recreatieterrein geen bronnen bevinden die van invloed zijn op de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde 'gevaarlijke' inrichting is een LPG-tankstation aan de Poelweg op minimaal 300 meter vanaf het terrein, ruimschoots buiten de veiligheidscontouren wat betreft plaatsgebonden risico en groepsrisico (zie figuur 3).



Figuur 3. Uitsnede Riscokaart.nl

Over de N99 vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N99 ligt op ruim 460 meter van het plangebied. De Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen doet geen uitspraken over de N99, maar aangenomen mag worden dat er minder vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dan over de A7. Bij de A7 ligt de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico op circa 25 meter vanaf de wegas en de contour wat betreft de oriënterende waarde voor het groepsrisico op 106 meter. Bij de N99 liggen deze contouren waarschijnlijk aanzienlijk dichterbij de wegas. In alle gevallen valt het plangebied ruimschoots buiten deze contouren.

In de omgeving van het plangebied lopen geen buisleidingen die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Bodem

In het plangebied vindt een beperkte uitbreiding van de vakantiewoningen plaats. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat geen sprake is van bodemvervuiling. Op basis van gegevens van het bodemloket (figuur 4) en gezien het historisch gebruik is geen bodemvervuiling te verwachten.



Figuur 4. Uitsnede bodemloket.nl

Waterhuishouding

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Dit is in lijn met het Europees en nationaal beleid, zoals (onder meer) verwoord in de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en de Waterwet. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In algemene zin stelt het HHNK bij nieuwe projecten onder meer de volgende eisen:

- In nieuwe situaties streeft het HHNK ernaar om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen.
- Bij de bouw van nieuwe gebouwen moet het gebruik van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink te worden voorkomen.

In het plangebied is geen sprake van een wezenlijke toename van de verharding: het voorliggend plan biedt de mogelijkheid het bebouwd oppervlak van de vakantiewoningen in beperkte mate te vergroten. Het grootste deel van het plangebied blijft onverhard. De vergroting van de vakantiewoningen heeft geen wezenlijk effect voor de afvoer van afvalwater naar de riolering.

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet op basis van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet een toets plaatsvinden van de effecten voor eventuele natuurwaarden. Eventuele negatieve effecten moeten zo veel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. In het plangebied heeft een ecologische inventarisatie plaatsgevonden. De bevindingen daarvan zijn opgenomen in bijlage 1. Uit de inventarisatie blijkt er geen negatieve effecten te verwacht-

ten zijn voor Natuurbeschermingsgebieden of voor de aanwezige flora en fauna.

Dat geldt ook voor de eendenkooi in de Hoelmerkoog: het plangebied ligt binnen het kooirecht van deze eendenkooi, maar de geringe vergroting van de vakantiewoningen is niet van invloed op de mogelijkheden voor het vangen van eenden.

Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet moet in een bestemmingsplan de aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn er in het plangebied geen archeologische waarden in het geding (figuur 5).



Figuur 5. Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Op gemeentelijk niveau is mede op basis van de provinciale gegevens de 'Beleidsnota Cultuurhistorie' opgesteld door Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Ook hieruit blijkt dat in het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten. Cultureel Erfgoed heeft dit op basis van een zogenoemde quickscan per brief bevestigd. Deze brief is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Juridische toelichting



4.1

Algemeen

Het voorliggende plan is opgesteld conform de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 Wro. Het plan doorloopt de volgende procedure:

- Ontwerp- en vaststellingsprocedure

De gemeente kiest ervoor om het bestemmingsplan direct de status van ontwerpbestemmingsplan te geven. Dit gezien de beperkte omvang van het plangebied en de beperkte gevolgen van het plan. Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling plaats. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

4.2

Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de bestemming van de gronden en de toegestane doeleinden en maatvoering binnen de bestemmingen.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat twee bestemmingen: Recreatie-Verblijfsrecreatie en Wonen. Voor de regelgeving is aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan Westerland uit 2008.

Recreatie-Verblijfsrecreatie

Deze bestemming betreft de vier vakantiewoningen op het terrein. Deze mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Per bouwvlak is het aantal vakantiewoningen aangegeven. De maatvoering is in de regels aangegeven: de maximale bouwhoogte is 4 meter. In het bijgebouw mogen, zoals tussen partijen overeen is gekomen, ook workshops plaatsvinden.

Wonen

De woning op het terrein ten westen van de vakantiewoningen is als zodanig bestemd. Ook hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. De bestaande bijgebouwen op het terrein zijn aangeduid. In algemene zin staat de gemeente bij vrijstaande woningen op grote kavels een oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe van 75 m². Als bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een groter oppervlak beslaan, zoals in het plangebied het geval is, zijn deze aangeduid. In dat geval is het bestaande oppervlak toegestaan, maar mogen geen nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, afgezien van bouwwerken die vergunningvrij mogen worden gebouwd.

Economische en maatschappelijke haalbaarheid



5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een overeenkomst tussen particulieren over de toekomstige bestemming van het terrein van de familie Bak. De kosten die samenhangen met de opstelling van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde vooronderzoeken zullen door de gemeente worden gedragen. De kosten van de mogelijke uitbreiding van de gebouwen zullen worden gedragen door de eigenaar van het terrein. Hieraan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Door de herziening van het voor de gronden geldende bestemmingsplan kan door eigenaren van de percelen 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 kans hierop is echter klein, omdat het plan naar aanleiding van een overeenkomst tussen de meest betrokken partijen is opgesteld. Bovendien is de verandering ten opzichte van de bestaande situatie gering van omvang.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is gelijktijdig als ontwerp in procedure gebracht en voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan diverse instanties. Geen van de reacties en zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. In een bijlage bij het raadsbesluit wordt hier nader op ingegaan.

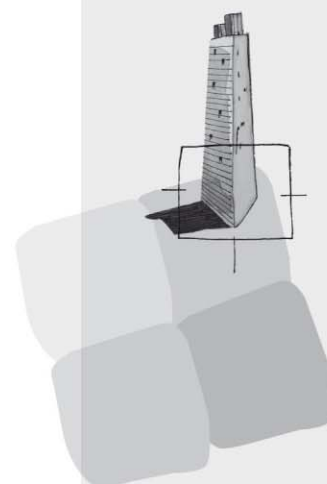
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wieringen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
269.00.03.04.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort