

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT

**BESTEMMINGSPLAN PASSANTENHAVEN
LUTSMOND NOORD**

**BESTEMMINGSPLAN PASSANTENHAVEN
LUTSMOND NOORD**

CODE 111809 / 31-10-2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Gewenste situatie	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Wegverkeerslawaaï	7
4. 2. Luchtkwaliteit	7
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	8
4. 4. Externe veiligheid	8
4. 5. Ecologie	8
4. 6. Water	9
4. 7. Bodem	10
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	10
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	12
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Grondexploitatie	13
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	13
7. OVERLEG EN INSPRAAK	14
7. 1. Algemeen	14
7. 2. Overlegreacties	14
8. RAADSVASTSTELLING	15
8. 1. Algemeen	15
8. 2. Ambtelijke wijzigingen	15
8. 3. Gewijzigde vaststelling	15

BIJLAGE

Bijlage 1

Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gaasterlân-Sleat de 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004' vastgesteld. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan Buitengebied 2004 op een aantal punten herzien. Ook zijn een aantal nieuwe situaties planologisch vastgelegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatief bedrijf bij Lutsmond Noord is met de herziening de bestemming 'Watersportdoeleinden' toegevoegd. Naar aanleiding van een zienswijze is bij de vaststelling van het plan de term 'wachthaven' in de herziening vervangen door 'passantenhaven'. Dit is ook in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit uit 2005 dat ten grondslag ligt aan het recreatiebedrijf. Echter, de passantenhaven is op de plankaart ten onrechte voor een groot deel buiten de bestemming 'Watersportdoeleinden' gelegen.

Met dit bestemmingsplan wordt aan het recreatiebedrijf de juiste bestemming gegeven. Daarnaast worden een aantal kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied meegenomen. Omdat het gaat om een nieuw bestemmingsplan, zullen de bestemmingen volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen worden opgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

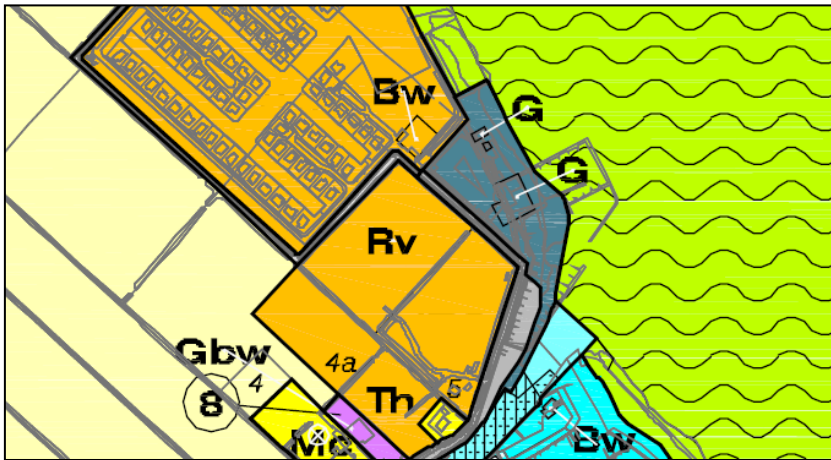
Het plangebied omvat het strandpaviljoen Badmeester Keimpe, de passantenhaven, het recreatiestrand en de aangrenzende gronden. De begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is op dit moment juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004'. De gronden op de wal hebben daarbij de bestemming 'Watersportdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'. Voor de bebouwing is de specifieke aanduiding 'gebouw toegestaan' opgenomen. Uit de onderstaande figuur valt af te leiden dat de passantenhaven in de bestemming 'Natuurgebied' is gelegen.



Figuur 2. Uitsnede van 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004'

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- hoofdstuk 7 ten slotte, bevat de beantwoording van de overlegreacties.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Het gebied aan de monding van de Luts in het Slotermeer wordt in grote mate bepaald door recreatief gebruik. Aan de noordzijde van de Luts is zowel een bungalowpark als een gemengd recreatiepark gevestigd. Beide recreatieparken maken gebruik van het openbare recreatiestrand aan het Slotermeer. Na het verlenen van een vrijstellingsbesluit in 2005 zijn de faciliteiten bij dit strand vernieuwd. In het plangebied bevinden zich nu de volgende functies en gebouwen:

- een recreatiestrand met een afgebakend zwemgebied;
- een strandpaviljoen met horecavoorziening en sanitaire voorzieningen;
- faciliteiten voor de zeilvereniging;
- een wachthaven met circa 40 ligplaatsen;
- een schiphuis;
- een parkeerterrein voor enkele tientallen auto's.



Figuur 3. Strandpaviljoen Badmeester Keimpe

2. 2. Gewenste situatie

Met dit bestemmingsplan wordt een beperkte uitbreiding en opwaardering van de bovenstaande functies en voorzieningen mogelijk gemaakt. Het plan biedt de volgende mogelijkheden:

- gebruik van de bestaande haven als passantenhaven;
- een toiletgebouwtje ten behoeve van de passantenhaven;
- het voortzetten van het gebruik van het zuidelijk gelegen deel van de haven als jachthaven.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Het beleid uit de Nota Ruimte concentreert zich op de Ruimtelijke Hoofdstructuur van het land. Het adagium 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt verder doorgezet in het toekomstige rijksbeleid, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor het plangebied gelden vanuit het rijksbeleid geen concrete uitgangspunten.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"*, 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. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Met de bestemmingsplanvoorschriften wordt invulling gegeven aan het provinciale uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit. Het beperkt verruimen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden leidt tot een verbetering van de gebruikskwaliteit en de toekomstwaarde van de recreatieve voorziening. Door de bouw mogelijkheden en de maatvoering aan een maximum te binden wordt de belevingskwaliteit van de plek behouden.

Verordening Romte

In de verordening Romte stelt de provincie regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. Voor recreatieve voorzieningen zijn maxima opgenomen, om te voorkomen dat voorzieningen te grootschalig worden en een overaanbod ontstaat. Voor de uitbreiding van een bestaande jachthaven geldt een maximum van 250 ligplaatsen. In dit bestemmingsplan is geen sprake van een uitbreiding van een jachthaven. Het deel van het plangebied dat momenteel al als jachthaven wordt gebruikt, biedt ruimte voor zo'n 50 ligplaatsen.

Friese Merenproject

Het Friese Merenproject, gestart in 2000, is een samenhangend programma van projecten met als doel de provincie Fryslân aantrekkelijker te maken als watersportgebied. Onderdeel van het programma is het beter vaarbaar maken van recreatieve vaarroutes, de aanleg van aquaducten en de verbetering van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Bij Balk heeft dit geresulteerd in een nieuw strandpaviljoen nabij de Lutsmond en het uitdiepen van de Luts als vaarroute. Verdere versterking van de watersportvoorziening sluit aan bij het Friese Merenproject.

Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid ten aanzien van toeristisch-recreatieve voorzieningen en sluit aan bij de doelstellingen van het Friese Merenproject.

3. 3. Gemeentelijk beleid**De Diamant van Gaasterland (2009)**

In de nota '*De diamant van Gaasterland!*' is het gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme vastgelegd. Versterken en het verder uitbouwen van de watersportsector is één van de speerpunten van de gemeente. Het omvormen van de wachthaven bij de Lutsmond tot passantenhaven wordt daarbij genoemd als concreet project. Het bestemmingsplan sluit dus rechtstreeks aan bij het recreatiebeleid van de gemeente.

Welstandsnota (2004)

Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'Recreatieterrein'. Voor dit gebied zijn richtinggevende criteria opgenomen. Bij het verlenen van vergunningen voor concrete bouwplannen wordt getoetst aan het welstandsbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en conclusie

In het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de *Wet geluidhinder* mogelijk gemaakt. Bovendien heeft het Tsjamkedykje een betrekkelijk lage verkeersintensiteit en wordt deze weg als ontsluitingsroute voor recreatieve faciliteiten voornamelijk in de dagperiode gebruikt. Voor de mensen die in de passantenhaven blijven slapen is daarom sprake van een goed verblijfsklimaat.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking. Op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van nadere toetsing aan de grenswaarden. Omdat de achtergrondconcentraties voor de fijn stof en stikstofdioxide in de regio betrekkelijk laag liggen is er vanuit het aspect luchtkwaliteit sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. In dit geval is de VNG-methodiek uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geen bruikbare methode, omdat de afstanden in deze brochure zijn gebaseerd op rustig woongebied, rustig buitengebied of gemengd gebied.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk (verblijf)recreatieve functies gevestigd. De passantenhaven en deze functies zijn goed met elkaar te verenigen. De realisatie van de passantenhaven nabij een recreatiestrand en een strandpaviljoen wordt aanvaardbaar geacht omdat:

- het strandpaviljoen, de parkeerplaats en het recreatiestrand overdag worden gebruikt, terwijl de passantenhaven wordt gebruikt om te slapen;
- de passantenhaven is bedoeld voor kortstondig, recreatief verblijf en daarmee niet gelijk is te stellen aan een 'normale' woning.

4. 4. Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid vormt daardoor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het Slotermeer is niet aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument, maar maakt wel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Bij de realisatie van de wachthaven is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor deze ecologische waarden. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren. Langs de rand van het Slotermeer komt moerasfauna voor in de rietvelden en struwelen. Het gaat om broedende watervogels, pleisterende soorten (voornamelijk in de winter). De belangrijkste natuurwaarden zijn echter te vinden bij 'de Wijckeler Hop' en de brede oeverzones aan de noordoostzijde van het Slotermeer. In het onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de wachthaven geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor deze natuurwaarden. De provincie Fryslân heeft met deze conclusie ingestemd.

Ook de omvorming naar een passantenhaven zal niet leiden tot aantasting van de natuurwaarden. Daarvoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- het plan voorziet niet in ingrijpende fysieke of infrastructurele aanpassingen;
- de omzetting vindt plaats in een gebied dat al een intensieve recreatieve functie kent. Vaarbewegingen van en naar de Luts komen hier langs en aan weerszijden van de Luts komen havens, bungalowparken en ligplaatsen voor. Het plangebied is daarom niet geschikt als nestgelegenheid of rustplaats voor beschermde soorten;
- de schepen hebben een beperkt raamoppervlak, waardoor de uitstraling van licht naar de omgeving beperkt is;
- de passantenhaven is bedoeld om te overnachten. Van verstoring door muziek of andere geluidhinder is dan ook geen sprake.

Soortenbescherming

Eerder werd al geconstateerd dat het plangebied niet geschikt is als nest- of rustplaats voor watervogels of andere soorten. Het plan voorziet niet in werkzaamheden die soorten op grotere afstanden verstoren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plan-gebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het Wetterskip heeft daarom op 17 november 2011 een wateradvies toegezonden. Onderstaand worden de belangrijkste punten uit het wateradvies benoemd:

- uit de aangeleverde gegevens blijkt dat één van de bouwvlakken binnen de invloedzone van de boezemkade (een regionale waterkering) is gelegen. Omdat de kerende werking van deze kade ten allen tijde gehandhaafd moet worden, wordt geadviseerd om contact op te nemen met het Cluster Vergunningverlening;
- voor ingrepen in de waterhuishouding is het aanvragen van een Watervergunning noodzakelijk;
- er vanuit gaande dat de bovenstaande adviezen in acht worden genomen, verleent het Wetterskip een positief wateradvies. De watertoets-procedure is daarmee afgerond.

Het wateradvies maakt deel uit van bijlage 1 bij deze toelichting.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied hebben in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Het bestemmingsplan voorziet slechts in beperkte bouwactiviteiten, die overigens niet specifiek als 'bodemgevoelig' zijn aan te merken. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

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

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de FAMKE-kaarten voor de Steentijd-Bronstijd en de IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied een beperkte archeologische verwachtingswaarde. In de eerste periode wordt voor bodemingrepen groter dan 2500 m² geadviseerd archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Voor de tweede periode geldt een drempel van 5000 m². Omdat in het plangebied geen grootschalige bodemingrepen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van archeologisch veldonderzoek niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

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

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en is digitaal te raadplegen. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Recreatie - Watersport

De nu geldende bestemming 'Watersportdoeleinden' wordt vervangen door de SVBP-bestemming 'Recreatie - Watersport'. Binnen de bestemming zijn verschillende doeleinden toegestaan. De bebouwing is gebonden aan een bouwvlak en een maximale maatvoering. In de gebruiksregels is de horeca-functie afgebakend.

Het zuidelijk deel van het plangebied, dat reeds als jachthaven wordt gebruikt, is aangeduid als "jachthaven". Omdat het niet wenselijk is dat de passantenhaven wordt gebruikt als jachthaven, is het innemen van vaste verblijfplaatsen hier uitgesloten. Alleen drie vaartuigen behorende bij het paviljoen mogen een vaste ligplaats in de passantenhaven innemen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een planologische procedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast is, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. De resultaten hieruit zijn in hoofdstuk 7 verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. De resultaten hieruit en de vaststelling van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 8 behandeld.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

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

Toetsing en conclusie

Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor het opstellen van een exploitatieplan verplicht is.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Ontwikkelingen in het plan komen voor rekening van initiatiefnemers. De gemeente heeft hier geen kosten aan. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Passantenhaven Lutsmond Noord' heeft met ingang van 10 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerp toegestuurd aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties zoals provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Deze beide instanties hebben op het plan gereageerd. Tijdens de inspraakperiode zijn geen reacties door omwonenden of derden ingediend.

7. 2. Overlegreacties

De overlegreacties van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Provincie Fryslân

Opmerking

De provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen op de juiste manier in het plan zijn verwerkt.

Reactie gemeente

Deze reactie is wordt ter kennisgeving aangenomen.

Wetterskip Fryslân

Opmerking

Het Wetterskip geeft aan dat het toegezonden wateradvies nog niet in het plan is opgenomen en roept op dit alsnog te doen.

Reactie gemeente

Deze reactie is verwerkt in paragraaf 4.6 van de toelichting. Het wateradvies maakt deel uit van de overlegreactie en is zodoende opgenomen in de bijlage van de toelichting.

8. RAADSVASTSTELLING

8. 1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan *Passantenhaven Lutsmond Noord* heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8. 2. Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de ter inzage legging is gebleken dat het bestemmingsplan op twee onderdelen nog gewijzigd moet worden. Het zuidelijk deel van het plangebied is namelijk al enige tijd in gebruik als jachthaven voor het naastgelegen kampeerterrein. Hier zijn geen bezwaren tegen bekend. De gemeente wil deze situatie daarom ook regelen in het bestemmingsplan.

Verder is gebleken dat de eigenaar van de passantenhaven drie boten gebruikt ten behoeve van het paviljoen als watertaxi. Deze boten hebben een vaste ligplaats in de passantenhaven, hetgeen op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet is toegestaan.

Tenslotte is het, om onduidelijkheden te voorkomen en de handhaafbaarheid te bevorderen, wenselijk gebleken om specifiek op te nemen dat het innemen van een vast ligplaats in de passantenhaven in strijd is met het bestemmingsplan. Uitzonderd de drie boten behorende bij het paviljoen.

8. 3. Gewijzigde vaststelling

De voorgenoemde, ambtelijke wijzigingen leiden tot de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Artikel 1 is aangevuld met de begrippen 'jachthaven' en 'vaste ligplaats'.
- In artikel 3, lid 3.1, de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Recreatie - Watersport", is onder f aangevuld in die zin dat een jachthaven binnen een daarvoor aangeduid gebied is toegestaan.
- In artikel 3, lid 3.4, is onder e toegevoegd dat het gebruik van een passantenhaven voor een jachthaven, met uitzondering van ten hoogste drie vaartuigen behorende bij het paviljoen, in strijd is met de bestemming;
- Op de verbeelding is op het zuidelijk deel van het plangebied, voor zover het de gronden betreft die gebruikt worden als jachthaven met bijbehorende voorzieningen, de aanduiding "jachthaven" toegevoegd.

Op 31 oktober 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Passantenhaven Lutsmond Noord* gewijzigd vastgesteld.

===