

**BESTEMMINGSPLAN
HARICH - DE VERBORGEN HOEK**

**BESTEMMINGSPLAN
HARICH - DE VERBORGEN HOEK**

CODE 111812 / 29-05-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Geluid	6
4. 2. Luchtkwaliteit	6
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	7
4. 4. Externe veiligheid	7
4. 5. Ecologie	8
4. 6. Water	9
4. 7. Bodem	9
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	10
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	11
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Grondexploitatie	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	12
7. VOOROVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO	13
7. 1. Overlegreacties	13
7. 2. Reactie Wetterskip Fryslân	13
7. 3. Reactie Provincie Fryslân	13
8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	16
8. 1. Zienswijzen	16
8. 2. Zienswijze Provincie Fryslân	16

8. 3.	Zienswijze mw. A. van der Goot, Oordenwei 15	16
8. 4.	Vaststelling van het bestemmingsplan	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Bodeminformatie**

Bijlage 2 **Overlegreacties**

Bijlage 3 **Inpassingsplan**

Bijlage 4 **Zienswijzen**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

De eigenaar van camping De Verborgten Hoek aan de Bokkeleane 3 te Harich is voornemens de camping uit te breiden met een aantal vaste standplaatsen, toeristische plaatsen en trekkershutten. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het college wil in principe aan deze ontwikkeling mee werken, door voor de locatie een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen.

1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de westzijde van de Bokkeleane: de weg tussen de kernen Harich en Oudega. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een aantal bospercelen. De begrenzing van het plangebied is in de onderstaande figuur weergegeven.



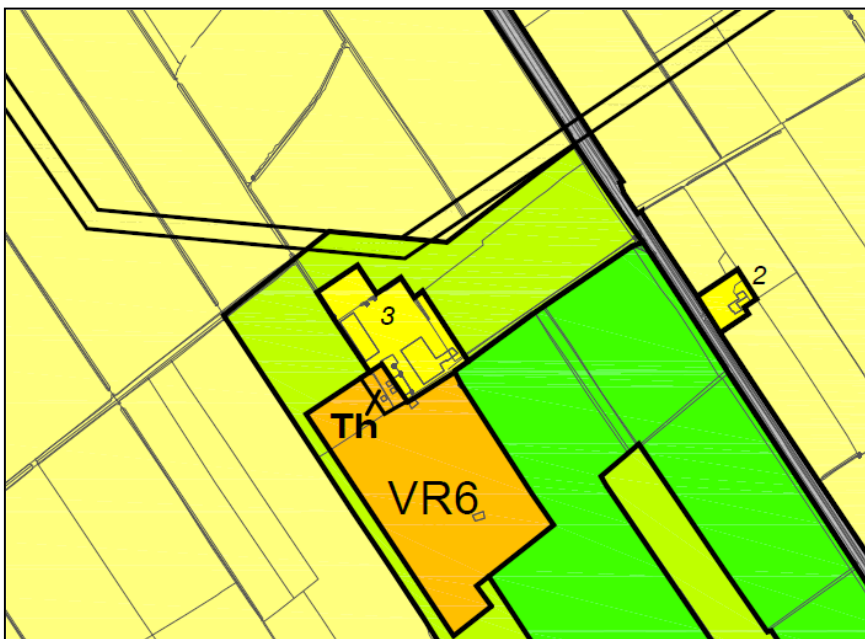
Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

De gronden worden op dit moment planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De camping heeft daarin de bestemming 'Verblijfsrecreatie - 6'. De oorspronkelijke boerderij heeft in dit bestemmingsplan nog een woonbestemming. Voor het omzetten van de woonbestemming en een eerdere uitbreiding van de camping is een vrijstelling op basis van artikel 19 WRO verleend.

De gronden waar de beoogde uitbreiding plaatsvindt, hebben op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Natuurgebied' en de bestemming 'Agrarisch gebied in een open landschap'. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Overigens loopt door het plangebied ook nog een dubbelbestemming ter bescherming van een watertransportleiding.

De gehele camping wordt meegenomen in het bestemmingsplan, zodat het hele recreatiebedrijf is voorzien van een actuele en eenduidige planologische regeling.



Figuur 2. Uitsnede van het geldende bestemmingsplan

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 gaat in op de toegezonden overlegreacties;
- In hoofdstuk 8 tot slot, worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan behandeld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

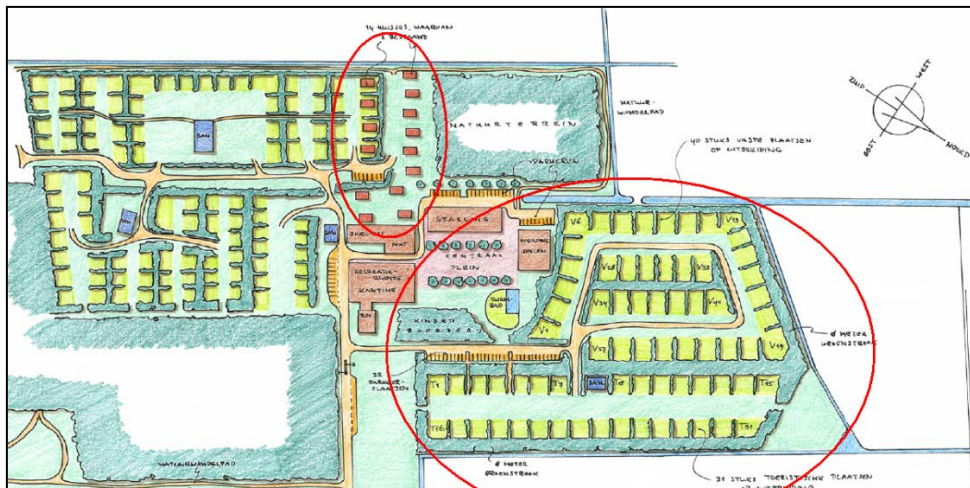
De huidige camping De Verborgen Hoek is ontstaan rond een voormalige boerderij aan de Bokkeleane. De camping ligt midden in het buitengebied en ligt min of meer op de grens van een open agrarische gebied (ten noorden en westen van de locatie) en een besloten agrarische gebied (ten zuiden oosten van het plangebied).

De gebiedsindeling is ook terug te vinden in de bestemmingen van het bestemmingsplan Buitengebied en vind haar oorsprong in de ontginningsgeschiedenis van Gaasterland. De lager gelegen delen zijn ontgonnen en in gebruik genomen als weidegrond. Op de hoger gelegen delen van de gemeente werd vanaf de 19^e eeuw bos aangeplant ten behoeve van de bosbouw. Later kreeg dit bos ook een recreatieve functie. In het bosgebied zijn meerdere campings gevestigd. De Verborgen Hoek ligt enigszins verscholen aan de rand van dit gebied.

2. 2. Gewenste situatie

Programma

De oppervlakte van de uitbreiding beslaat circa 3 hectare en biedt ruimte aan circa 40 vaste standplaatsen (chalets), 30 toeristische plaatsen en 12 trekkershutten. In de onderstaande figuur is de beoogde opzet van de camping weergegeven. De uitbreidingen zijn rood omcirkeld.



Figuur 3. Toekomstige opzet van de camping

2. 3. Landschappelijke inpassing

Rondom de beoogde uitbreiding wordt een groenstrook van 8 meter breed aangelegd. Daarmee wordt het initiatief in het landschap ingepast. Bij de opzet van de uitbreiding en de groenstrook is rekening gehouden met een landschappelijk doorzicht in oostelijke en westelijke richting.

De groensingel wordt opgebouwd uit inheemse bomen en struiken, die aansluiten bij de bossen naast het plangebied. In de strook worden in ieder geval de volgende soorten aangeplant:

- zomereik (*Quercus robur*);
- beuken (*Fagus sylvatica*);
- een groenblijvende soort: hulst (*Ilex aquifolium*).

Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over de aanleg en het onderhoud van deze groensingel. De beplanting moet worden aangeplant overeenkomstig het inpassingsplan in bijlage 3. Ten westen en oosten van het plangebied wordt op basis van het geldende bestemmingsplan natuurontwikkeling mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de Tweede Kamer aangenomen. Op basis van deze structuurvisie kiest het Rijk voor een selectievere beleidsinzet. Voor het plangebied gelden vanuit het rijksbeleid geen concrete uitgangspunten.

3. 1. Provinciaal beleid

Verordening Romte (2011)

In de Verordening Romte stelt de provincie Fryslân regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. Bij uitbreiding of nieuwbouw van recreatieve voorzieningen zijn maxima opgenomen, om te voorkomen dat voorzieningen te grootschalig worden en een overaanbod ontstaat. Voor kampeerterreinen geldt een maximaal aantal van 200 kampeerplaatsen.

In paragraaf 4.5 wordt aandacht besteed aan het provinciaal beleid ten aanzien van weidevogels.

Conclusie provinciaal beleid

Het aantal kampeerplaatsen blijft onder het maximum van 200. Het voorstellen voldoet daardoor aan de randvoorwaarden vanuit de Verordening Romte.

3. 2. 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. De ligging van Balk, Sloten en Elahuizen aan het water geeft daarvoor volop kansen. Wat betreft het toeristisch-recreatieve aanbod wordt ingezet op een kwaliteitsslag en het vergroten van de diversiteit.

Welstandsnota (2004)

Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied Buitengebied Open. Voor dit gebied zijn voornamelijk richtinggevende criteria opgenomen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor concrete bouwplannen wordt getoetst aan de welstandsnota.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het realiseren van een mix van trekkershutten, vaste standplaatsen en toeristische plaatsen vormt een kwalitatieve aanvulling op het huidige recreatieaanbod. Door de groene en ruime opzet vormt de uitbreiding een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorzieningen en wordt de camping op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximum-snelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Verblijfsrecreatieve functies worden in de *Wet geluidhinder* niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met geluidhinder.

Toetsing en conclusie

In het plangebied wordt de realisatie van nieuwe vaste plaatsen, toeristische standplaatsen en trekkershutten mogelijk gemaakt. Deze functies worden op basis van de *Wet geluidhinder* niet aangemerkt als geluidsgevoelig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goed verblijfsklimaat. De verkeersintensiteit op de nabijgelegen Bokkeleane is relatief laag en de beoogde uitbreiding ligt op ruime afstand van de openbare weg (circa 130 m).

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

De toevoeging van 40 vaste standplaatsen, 30 toeristische plaatsen en 12 trekkershutten heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. Op basis

van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof zo laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is 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. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen geen woningen voor die hinder kunnen ondervinden van de beoogde uitbreiding van het kampeerterrein. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op meer dan 200 meter. Daarnaast wordt de beoogde uitbreiding niet in de weg gestaan door hinderlijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering de vaststelling van een bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid heeft daardoor geen gevolgen 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 Beschermde 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 Ecologisch 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.

Provinciaal weidevogelbeleid

Op grond van het *Werkplan Weidevogels 2007-2013* van de provincie worden gebieden die vanwege de rust en openheid geschikt zijn voor weidevogels beschermd. Voor nieuwe plannen leiden tot (extra) verstoring van weidevogelleefgebied, moet compensatie worden geregeld.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Oudegaaster Brekken, Fluessen en omgeving ligt op ruime afstand van het plangebied (2.300 meter). Gelet op deze afstand en de beperkte aard van het initiatief, heeft het plan geen gevolgen voor de natuurwaarden in dit gebied.

De bosgebieden ten zuiden van de camping maken deel uit van de EHS. Omdat de uitbreiding van de camping plaatsvindt aan de noordzijde van de bestaande camping, de bestaande camping tussen de uitbreiding en het EHS-gebied liggen, is aantasting van de natuurwaarden niet te verwachten.

Soortenbescherming

De beoogde uitbreiding vindt plaats op gronden met een agrarisch gebruik. Vanwege het intensieve beheer hebben deze gronden geen specifieke natuurwaarden. De aanwezigheid van beschermde soorten is daarom uitgesloten. In het broedseizoen kunnen op deze gronden incidenteel broedvogels voorkomen. Verstoring van deze soorten wordt voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Wanneer het plan is uitgevoerd brengt dit een beperkte verstoring van het omliggende gebied met zich mee. Door de provincie is in beeld gebracht in hoeverre de omliggende gronden geschikt zijn als weidevogelleefgebied. Dit blijkt het geval te zijn voor gronden ten westen van het plangebied. Voor de beperkte verstoring van deze gronden wordt een storting gedaan in het provinciaal weidevogelfonds. Met de inhoud van dit fonds sluit de provincie contracten af ten aanzien van agrarisch natuurbeheer weidevogelbeheer. Op die manier wordt voorzien in (financiële) compensatie van weidevogelwaarden.

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 plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter advisering toegezonden aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip geeft de volgende uitgangspunten mee voor de verdere uitwerking van de plannen:

- geadviseerd wordt een droogleggingsnorm aan te houden van 0,70 meter voor bebouwing zonder kruipruimte en een drooglegging van 1,10 meter voor bebouwing met kruipruimte;
- er mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast;
- voor ingrepen in de waterhuishouding moet een watervergunning worden aangevraagd.

Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

Door het plangebied loopt een watertransportleiding. Omdat er geen gebouwen met fundering worden mogelijk gemaakt, ontstaan er geen conflicten met deze leiding. Ter bescherming van de leiding wordt wel een dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming mogen geen bouwplannen of graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder vergunning.

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

Uit het gezamenlijke bodeminformatiesysteem van de Friese gemeenten blijkt dat ter plaatse van het plangebied in het verleden een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er een aantal lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen leveren geen milieuhygiënische belemmeringen op voor het gebruik van de bodem.

De gebruikte informatie is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *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.

Provinciaal beleid Fryslân (FAMKE)

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 Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan het volgende worden geconcludeerd:

- in de periode Steentijd - Bronstijd ligt een groot deel van de uitbreiding in een gebied waarvoor bij bodemingrepen groter dan 500 m² een karterend veldonderzoek moet worden uitgevoerd. Een deel ligt in een gebied waarvoor alleen een quickscan van toepassing is bij bodemingrepen groter dan 5.000 m²;
- voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen wordt voor het hele plangebied een quickscan aanbevolen bij bodemingrepen groter dan 5.000 m².

Met de beoogde uitbreiding worden echter geen gebouwen met fundering mogelijk gemaakt. Bodemingrepen en het uitvoeren van archeologische onderzoek zijn daardoor 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 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. 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

In het bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen gehanteerd.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Op de gehele camping wordt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsaccommodatie' gelegd. Om een divers aanbod te garanderen is door middel van aanduidingen een zonering aangebracht tussen toeristische plaatsen, vaste standplaatsen en trekkershutten. Om te kunnen voorzien in voldoende toeristische staanplaatsen, zijn de aantallen vaste staanplaatsen in de regels vastgelegd.

Om de ruimtelijke impact van de camping beperkt te houden, zijn grotere gebouwen alleen toegestaan ter plaatse van het daarvoor opgenomen bouwvlak. Sanitaire voorzieningen en gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer mogen overal op de kampeerterrein worden gebouwd. De gebouwen en bijbehorende overkappingen zijn aan een maximale maatvoering gebonden.

Ten slotte zijn in deze bestemming sport- en recreatievoorzieningen, parkeervoorzieningen, beplanting en bebossing toegestaan.

Leiding - Water

Ter bescherming van een watertransportleiding in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, tenzij in overleg met de leidingbeheerder wordt bepaald dat dit geen conflicten oplevert.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet tijdens een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden (zie hoofdstuk 7).

Overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

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

In dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van een camping mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is geen bouwplan in de zin van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet aan de orde. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals eventuele planschade, privaatrechtelijk geregeld is.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. VOOROVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO

7. 1. Overlegreacties

Op basis van artikel 3.1.1 Bro moeten bestuursorganen die een ruimtelijk belang hebben, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Een voorontwerpversie van het bestemmingsplan is toegezonden naar de betrokken overleg- en adviesinstanties. Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân hebben op het plan gereageerd. Onderstaand worden de toegezonden overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De reacties zelf zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting (bijlage 2).

7. 2. Reactie Wetterskip Fryslân

Opmerkingen

1. Het Wetterskip geeft aan dat er geen watercompensatie aan de orde is.
2. Het Wetterskip adviseert een droogleggingsnorm aan te houden van 0,70 meter voor bebouwing zonder kruipruimte en een drooglegging van 1,10 meter bij bebouwing met een kruipruimte.
3. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om uitlozing van milieubelastende stoffen te voorkomen.
4. Voor ingrepen in de waterhuishouding moet een Watervergunning worden aangevraagd.
5. Verzocht wordt het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. De watertoetsprocedure is daarmee afgerond.

Reactie gemeente

1. *Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen;*
2. *De geadviseerde droogleggingsnormen vormen het uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het plan;*
3. *In principe worden er geen uitlozende bouwmaterialen toegepast. Dit uitgangspunt wordt meegegeven aan de initiatiefnemer;*
4. *In het plangebied zijn ons inziens geen ingrepen aan de orde waarvoor een watervergunning moet worden aangevraagd;*
5. *Het wateradvies zal worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.*

Aanpassing bestemmingsplan

De overlegreactie van het Wetterskip brengt geen aanpassing van het bestemmingsplan met zich mee.

7. 3. Reactie Provincie Fryslân

Opmerkingen

1. Aangegeven wordt dat onvoldoende aandacht wordt besteed aan de verstoring van potentieel geschikt weidevogelareaal. Indien er sprake is van verstoring van een gebied dat wordt gekenmerkt door rust en openheid, moet een afweging worden gemaakt of er sprake is van een 'ruimtelijke ingreep van openbaar belang'.

2. In de begripsbepaling worden recreatieverblijven aangemerkt als gebouwen. Het bestemmingsplan staat daarmee de bouw van recreatiewoningen toe, terwijl de toelichting alleen spreekt over vaste standplaatsen (stacaravans/chalets). Om op dit punt eenduidigheid te creëren wordt voorgesteld om in de begripsomschrijving niet te spreken van recreatieverblijven, maar van vaste standplaatsen voor recreatieverblijven, niet zijnde gebouwen.
3. Indien gebouwen in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (zie punt 2), is tevens archeologisch onderzoek aan de orde.
4. Het publiekrechtelijk borgen van de landschappelijke inpassing wordt noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om in de toelichting of de planregels een kaart op te nemen waarop het de landschappelijke inrichting wordt aangegeven.
5. Niet duidelijk is of in het nabijgelegen bosgebied, waarden aanwezig zijn die verstoord kunnen worden. Omdat de uitbreiding aan de oostkant niet tegen het bos aanligt, wordt voorgesteld de verbeelding ook geen bestemming toe te kennen die standplaatsen mogelijk maakt.
6. De benaming 'Recreatie' in de planregels komt niet overeen met de benaming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' op de verbeelding.

Reactie gemeente

1. *Bij de provincie is een actuele uitsnede van de weidevogelkaart 'Openheid en rust' opgevraagd. Op basis daarvan zal worden beoordeeld in welke mate de uitbreiding weidevogelwaarden verstoord en welke consequenties hier aan worden verbonden (paragraaf 4.5).*
2. *In de planregels wordt een begrip opgenomen waarmee het bouwen van recreatiewoningen wordt voorkomen.*
3. *Aangezien recreatiewoningen (met fundering) via de planregels worden uitgesloten, is archeologisch onderzoek niet aan de orde.*
4. *Bij de toelichting wordt een kaartje opgenomen waarop de landschappelijke inrichting is weergegeven.*
5. *Tussen het EHS-gebieden en de beoogde uitbreiding bevinden zich de bestaande camping en bestaande bebouwing. De uitbreiding leidt daarmee niet tot een uitbreiding van de verstoring van het EHS-gebied. Veldonderzoek is wat ons betreft dan ook niet aan de orde. Wel zal de verbeelding dusdanig worden aangepast, dat er geen standplaatsen tegen de bosrand worden mogelijk gemaakt.*
6. *De verbeelding, regels en toelichting worden op dit punt in overeenstemming gebracht.*

Aanpassing bestemmingplan

Naar aanleiding van deze overlegreactie wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- In de toelichting wordt nader ingegaan op de consequenties voor potentieel weidevogelgebied;
- In de begripsbepaling komt het begrip voor recreatieverblijven te vervallen en wordt een begrip voor vaste standplaatsen opgenomen;

- Aan de toelichting wordt een overzicht van de landschappelijk inrichting toegevoegd;
- De grens van het plangebied wordt (op de verbeelding) zodanig aangepast, dat ten oosten van het bosgebied geen standplaatsen kunnen worden ingericht;
- Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting is wordt de benaming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' gehanteerd.

8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING

8. 1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Harich - Verborgen Hoek heeft met ingang van 26 oktober 2012 voor zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. In deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen worden onderstaand puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen zelf zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

8. 2. Zienswijze Provincie Fryslân

Opmerkingen

1. Indiener geeft aan dat met de uitbreiding van de camping een verstoring plaatsvindt van 0,7 ha gebied dat vanwege de openheid en rust van belang is voor weidevogels. De (financiële) compensatie die hiervoor noodzakelijk is, is op dit moment niet gewaarborgd.

Reactie gemeente

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de financiële compensatie ten behoeve van weidevogels. Deze afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Met deze overeenkomst wordt ervoor gezorgd, dat er een storting is gedaan, voordat het plan ten uitvoer wordt gebracht. Daarmee is de compensatie van weidevogelwaarden ons inziens voldoende geborgd.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze brengt geen aanpassing van het bestemmingsplan met zich mee.

8. 3. Zienswijze mw. A. van der Goot, Oordenwei 15

1. Indiener is van mening dat de uitbreiding van de camping leidt tot een aantasting van het open landschap, dat voorbij het bos van Harich begint;
2. Uitbreiding van de camping leidt tot meer geluidsoverlast;
3. Indiener vraagt zich af er voldoende vraag is naar nieuwe kampeerplekken;
4. Indiener vraagt waarom niet wordt gekozen voor een uitbreiding langs de bestaande oprit, zodat het landschap minder wordt aangetast;
5. Indiener pleit ervoor dat de brede groenstrook rondom de camping eerst wordt aangelegd, zodat de camping zo weinig mogelijk opvalt in het landschap.

Reactie gemeente

1. *Het klopt dat de camping is gelegen op een overgang van twee landschapstypen: van het meer besloten Gaasterland naar het zeer open merengebied. De gemeente is van mening dat het uitbreiden van de camping niet onevenredig ten koste gaat van de openheid in*

het gebied. Tussen de camping en Oudega blijft de zichtlijn langs de Rien nog steeds in stand. Bovendien is de zeer grootschalige openheid van het merengebied ook vooral ten noorden van Oudega en Kolderwolde te beleven. Het weidse uitzicht over de Fluessen, waarover indiener spreekt, komt met de uitbreiding van de camping niet in het geding;

- 2. De camping wordt uitgebreid met meerdere overnachtingsplaatsen. Dit zijn functies met een beperkte geluidsuitstraling (50 meter). Geluidsoverlast voor de bewoners van Oudega en Kolderwolde is daarmee niet aan de orde;*
- 3. Met de uitbreiding van de camping kan de ondernemer zijn aanbod diversifiëren en beter inspelen op de vraag vanuit de markt. Naast vaste staanplaatsen en toeristische kampeerplaatsen, worden ook trekkershutten gerealiseerd. Naar verwachting bestaat hiervoor voldoende vraag;*
- 4. Uitbreiding langs de oprit leidt naar mening van de gemeente juist tot een grotere aantasting van het landschap. Door de afstand van de camping tot de openbare weg, is deze veel minder nadrukkelijk in het landschap aanwezig. Omgekeerd is het verblijfsklimaat op de camping prettiger, wanneer deze op enige afstand van de weg blijft;*
- 5. Het uitgangspunt is dat groensingel de groensingel wordt aangelegd, voordat de rest van de camping wordt gerealiseerd. Hierover zijn (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt met de gemeente.*

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze brengt geen aanpassing van het bestemmingsplan met zich mee.

8. 4. Vaststelling van het bestemmingsplan

De bovenstaande beantwoording van de zienswijzen wordt door de gemeenteraad betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is tijdens de raadsvergadering van 29 mei 2013 vastgesteld.

===