

Earnewald - De Wiidpleats

Bestemmingsplan

20 juni 2024



Earnewald - De Wiidpleats

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Zwanenburg Projecten

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-797-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 20 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Mer-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Verkeer en parkeren	22
4.6	Ecologie	23
4.7	Bodemkwaliteit	25
4.8	Watertoets	25
4.9	Archeologie	27
4.10	Cultuurhistorie	28
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	29
4.12	Planologische zones	29
5	Juridische regeling	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Toelichting op de regels	30
6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

- Bijlage 1 Natuuronderzoek
- Bijlage 2 Nader onderzoek vleermuizen en huismussen
- Bijlage 3 Stikstofonderzoek
- Bijlage 4 Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Watertoets
- Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 Participatieverslag
- Bijlage 8 Advies Brandweer Fryslân
- Bijlage 9 Overlegreactie Provinsje Fryslân
- Bijlage 10 Zienswijzennota

1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

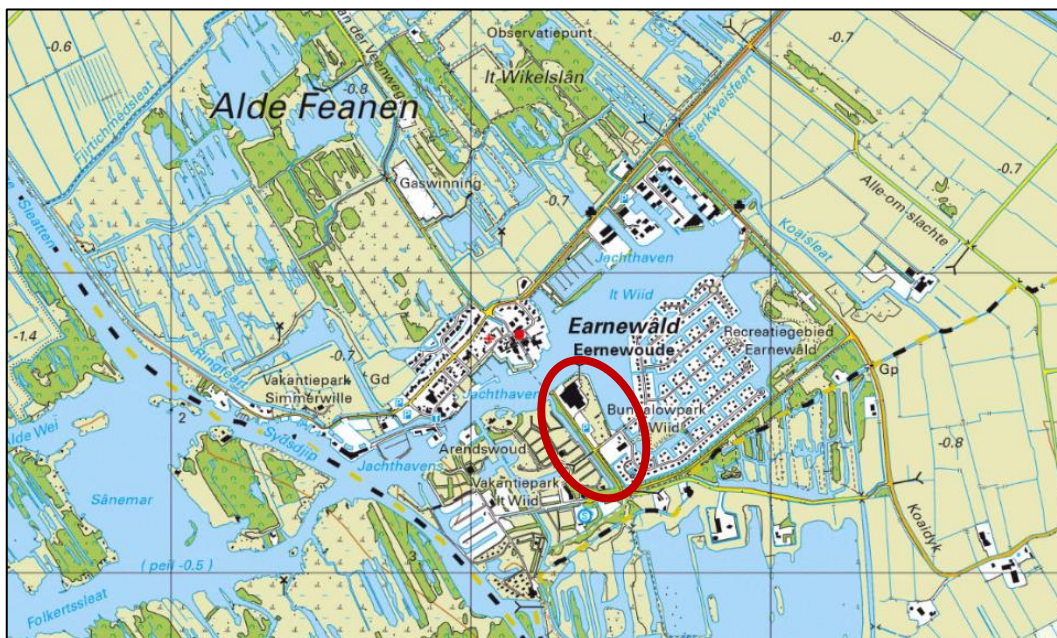
Centraal in het recreatiegebied It Wiid, ten zuiden van Earnewâld, staat de Wiidpleats. Dit terrein is gelegen tussen het kampeerterrein en het bungalowpark en heeft hierin een functie als centraal voorzieningengebouw (en -terrein) gehad, met hierin een restaurant en sportieve en recreatieve functies, waaronder een zwembad. Het gebouw is vervolgens vanaf 2006 gebruikt ten behoeve het Landbouwmuseum, It Fryske Gea, Nationaal Park de Alde Feanen, horeca en recreatieondernemers, die er samen een divers aanbod hadden. De laatste jaren is de exploitatie van het gebouw onder druk komen te staan. Mede door de gebrekkige energiehuishouding van het grote pand is gekozen de locatie te verkopen aan ontwikkelaar Zwanenburg Projecten, teneinde de locatie te herontwikkelen.

Het plan is opgevat om op de locatie een nieuw en onderscheidend aanbod van horeca en recreatiewoningen te ontwikkelen. Hiervoor wordt een groot deel van het pand gesloopt. Het westelijk deel, waarin het restaurant is gevestigd, wordt behouden. Dit wordt een horecaonderneming, bestaande uit een restaurant en een hotel.

In nauw overleg met de gemeente, de provincie en het wetterskip is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld, dat rekening houdt met de belangen van deze locatie en de landschappelijke en natuurlijke waarden en een bijdrage levert aan het toeristisch aanbod van Earnewâld. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Koaidyk, bij de entree van het vakantiepark It Wiid. De locatie heeft een bijzondere ligging aan het grote open water tussen het oude dorp en het recreatiegebied, aan de aanmeerplek van de pont tussen deze twee gebieden. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Recreatieterreinen* (2012). Het noordelijk deel is hierin bestemd als 'Horeca – 2', waarbinnen wordt voorzien in dag- en avondhoreca, zoals lunchrooms en restaurants. Het oostelijk deel valt onder de bestemming 'Recreatie 2A' met de aanduiding 'museum'. Hier wordt voorzien in een dagrecreatieterrein en in een museum. Het westelijk deel is bestemd als 'Groen – Groenvoorzieningen' en 'Verkeer – Verblijf'. Deze bestemmingen zijn gericht op een openbare inrichting met vooral groen of vooral straten en parkeren. Rondom het terrein ligt de bestemming 'Water – 2' met de aanduiding 'ligplaats'. Deze strook is in het plangebied meegenomen.

Op de noordzijde, rondom het bestaande hoofdgebouw, ligt een ruim bouwvlak van ongeveer 4.500 m². Op het buitenterrein staan verspreid verschillende overkappingen die zijn voorzien van een bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is ongeveer 250 m².

Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Het plan is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Allereerst wordt binnen de Horeca 2 en Recreatie 2A bestemming niet voorzien in de ontwikkeling van recreatiewoningen. Daarnaast is het uitbreiden van de horeca met een hotel binnen de bestemming Recreatie 2A niet mogelijk. Verder sluit de beoogde herinrichting niet goed aan op de begrenzing van de bestemmingen Verkeer en Groen. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan, dat een juridisch planologisch kader biedt voor de voorgestelde inrichting.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Earnewâld is een recreatiekern die in het hart van de Alde Feanen ligt. Het dorp heeft van oudsher een sterke binding met het water, al vanuit de veenwinning en later vooral vanuit de natuurrecreatie en watersport. Tot in de jaren '60 was er sprake van een klein dorpje dat zich recht tegenover het plangebied concentreerde. Dit dorp ligt aan de noordzijde van een waterpartij, het Earnewaldster Wiid. Op de topografische kaarten van de jaren '70 worden de plannen voor een recreatieoord aan de overzijde van het 'It Wiid'. Dit heeft in de jaren '90 een vlucht genomen, waarbij veel van de bestaande bebouwing, waaronder de Wiidpleats de recreatiewoningen ten oosten hiervan, is gebouwd. Het westelijke deel van dit terrein werd een kampeerterrein, waarin in de loop van de 21^{ste} eeuw ook meer bebouwde logiesaccommodaties zijn gerealiseerd. Het recreatiegebied is met zo'n 90 hectare het grootste terrein van de gemeente en vormt daarmee een belangrijk deel van het toeristisch aanbod.

De Wiidpleats was het centrale voorzieningencentrum van It Wiid. Het ligt bij de entree vanaf de Koaidyk en ook bij de pontverbinding naar het dorp. Er ligt een ruim parkeerterrein dat formeel is bedoeld voor de functies van de Wiidpleats, maar ook een functie voor de omliggende terreinen vervuld. Door de tijd heen zijn de bebouwing en de daarin aanwezige de functies gedateerd geraakt. Het heeft nog een tijd dienst gedaan als landbouwmuseum en bezoekerscentrum voor It Fryske Gea en daarbij is het restaurant altijd open gebleven.

Het plangebied vormt een schiereiland tussen de campings en het vakantiewoningenpark. Het heeft een lange oever aan It Wiid. Deze is voorzien van een harde kade met daaroverheen een pad, waaraan aangelegd kan worden. Het oostelijk deel van het terrein is grotendeels groen ingericht met een speeltuin en een dierenweide. In dit deel staan enkele overkappingen. Langs de westzijde loopt een verkeersstrook met daarlangs een bossingel. Deze verkeersstrook is enerzijds de ontsluiting van de op het zuidelijk deel gelegen parkeervoorzieningen en anderzijds een fietsverbinding naar de pont.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De prominente plek tegenover het oude Earnewâld en als poort naar het recreatiegebied vraagt een opwaardering. Voor de huidige bebouwing is zowel vanuit duurzaamheid als functioneel geen nieuwe functie te vinden. De bebouwing heeft ook geen bijzondere kwaliteit. Daarom is besloten de locatie te herontwikkelen. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn het behoud van de openbaarheid van de verkeersverbinding op de westzijde, naar de pont en de mogelijkheid om op het terrein te kunnen parkeren.

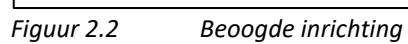
Het plan brengt twee nieuwe functies in het plangebied. Langs de noord- en oostrand komt een onderscheidend programma van 19 vrijstaande recreatiewoningen aan het water en op de noordwesthoek wordt de horeca vernieuwd en aangevuld met een hotel, waarin ruimte is voor ongeveer 30 kamers. Deze ontwikkeling vindt plaats in het bestaande bouwdeel, dat de vorm van een boerderij heeft. Hiermee blijft de Wiidpleats behouden. De terrasinrichting en aanleggelegenheid aan

de noordzijde wordt daarbij behouden en opgewaardeerd. Het centrale gebied blijft groen ingericht en krijgt een ondersteunde functie voor de horecaonderneming, waarbij gedacht wordt aan een dinerkas, een fruitkas en een centraal gelegen 'voedselbos'. Dit deel behoudt een semiopenbaar karakter.

Op de zuidkant wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met 96 parkeerplaatsen. Inclusief de 38 parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen wordt daarmee het bestaande aantal parkeerplaatsen (133) weer teruggebracht in het plangebied. Het parkeerterrein krijgt een losliggende entree, waarbij voor fietsers van en naar de pont en de horecavoorziening een fietspad wordt aangelegd. Daarmee wordt ook de ontsluiting op de Koaidyk aangepast. Daarom is dat deel ook opgenomen in dit bestemmingsplan. De bosstrook op de westrand wordt behouden.

De strook grond langs de noordzijde van de route naar de bestaande recreatiewoningen op het vakantiepark, blijft openbaar. Daarmee blijft het water hier ook bereikbaar.

De beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Uitwerking recreatiewoningen

In het plangebied wordt uitgegaan van een bij Earnewâld als watersportdorp passende, moderne architectuur. Het er wordt ingezet op een schuurtype, met een lage goot met kap, waarbij aan de voorzijde een ruime dakoverstek wordt voorgesteld. Door subtiele verschillen in kleuren en opties ontstaat een enigszins gevarieerd beeld, met een knipoog naar de traditionele gebouwen in gebied bij skûtsje museum. Het beeld wordt versterkt door het speels omgaan met de hoogteverschillen. De kade wordt behouden, maar door het aanbrengen van steigers met daartussen rietkragen, die doorlopen tot op de oevers, ontstaat toch een zachte overgang naar het water.

Voor het plan wordt uitgegaan van drie opties voor de recreatiewoningen, waarvan de grootste een aaneengesloten bouwvolume met een oppervlakte van 197 m² bedraagt. Hierbij zijn geen losse bijgebouwen en dergelijk toegestaan. De gootlijn komt op een 2,7 meter en de nok wordt 7,8 meter hoog. Een impressie van het aanzicht van het park vanaf de waterzijde is weergegeven in figuur 2.3 en een vogelvluchtopname vanaf de parkzijde in figuur 2.4.



Figuur 2.3 Impressie waterzijde



Figuur 2.4 Vogelvlucht parkzijde

Uitwerking horeca

Voor de Wiidpleats wordt ingezet op een meer hoogwaardige horecavoorziening die een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in Earnewâld. Aan de waterzijde wordt het bestaande restaurant opgewaardeerd en krijgt het terras een kwaliteitsslag. Een glazen zijbeuk vormt een dinerkas. Aan de waterzijde komen enkele aanlegsteigers die de binding met het water versterken en het aanzicht van de kade uitnodigend maken. Een impressie van het beoogde beeld is weergegeven in figuur 2.5. In de achterzijde komt een nog uit te werken hotelconcept met ongeveer 30 kamers. Dit wordt geëxploiteerd vanuit dezelfde onderneming als het restaurant.



Figuur 2.5 Impressie horecaterras

Het centrale groene gebied krijgt ene parkachtige invulling met mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Daarbij wordt gedacht aan enkele ondersteunende voorzieningen voor de horeca, zoals een barbecue/picknickplaatsen, een tuinkas en een pluktuin/voedselbos. Dit alles draagt bij aan de kwaliteit van het middengebied en versterkt de beleving van de horeca.



Figuur 2.6 Impressie binnentuin met horecafuncties

2.3 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan ligt in de overgang van het dorp naar het buitengebied en tevens een uitbreidingslocatie in het landelijk gebied. Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Earnewâld ligt in het laagveengebied, midden in de veenpolder (de Alde Feanen), waarin de samenhang tussen ontginning, ontwatering, verkaveling, polderdijken, vaarten, en bebouwingspatroon nog goed zichtbaar is.

Bij nieuwe ontwikkelingen is de begrenzing van de veenpolders en de richting van de verkaveling leidend en dient zichtbaar te blijven. Daarnaast moeten de functioneel samenhangende onderdelen van de veenpolders (polderdijken, ringsloten, ringvaarten, verkaveling, bebouwingslinten) worden gerespecteerd. De veenpolders worden als functionele eenheid beschouwen en ruimtelijke veranderingen binnen deze functionele eenheid moeten als geheel in goede banen worden geleid.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig ontwerp geldt vanuit de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het gebied een aantal randvoorwaarden. Deze vormen ook een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. Het gaat om aspecten die betrekking op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in het gebied. Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan een versterking vormt voor de positie van Earnewâld de recreatiekern van de gemeente Tytsjerksteradiel. De locatie heeft, ondanks de prominente ligging in de recreatiestructuur, geen hoge ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde invulling is passend in poortfunctie tussen het dorp en de recreatiegebieden.

Door de sloop van het relatief forse gebouw ontstaat vanaf het water een beeld dat beter past bij de schaal van Earnewâld. Een meer hoogwaardige horeca invulling draagt bij aan het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit. Het behoud van het westelijk bouwdeel en het groene binnenterrein herinnert aan de Wiidpleats als centrum van het recreatiegebied.

De locatie kenmerkt zich als een schiereiland in de vorm van een wig. De oost-, west en noordzijde wordt begrensd door water. Aan de zuidzijde (entree) is de locatie het smalst en wordt breder richting het noorden. Een deel van de bestaande bebouwing zal in de plannen worden gehandhaafd en krijgt de (her)bestemming van een hotel /restaurant met een royaal terras aan de waterzijde. Het uiterlijk van deze bestaande bebouwing zal worden gemoderniseerd met respect voor de omgeving, door onder andere het toepassen van een rieten dak in combinatie met donker hout en glas. Aan de noord- en oostzijde zullen 19 recreatiewoningen worden gesitueerd. Het middengebied is groen van karakter en zal onder andere een voedselbos krijgen. Daarnaast zal er groente

en fruit worden gekweekt in een kas en zijn er diverse ontmoetingsplekken. Direct bij de entree van het terrein zullen voldoende parkeerplaatsen komen voor onder andere het restaurant-hotel. Aanvullend zal er een fiets- wandelpad verbinding gesitueerd worden richting het pontje die een aanlegplaats naast het terras van het restaurant heeft.

De diepe kavels zijn allemaal aan het water gelegen en er is gekozen voor een duidelijke orthogonale structuur die aansluit op de plaatsingsrichting van de bestaande gebouwen. De kavels aan de noordzijde zijn daarom haaks op het water gesitueerd en aan de oostzijde, waarbij de waterlijn schuin terugloopt, zijn de kavels 90 graden gedraaid. Op deze wijze ontstaat er eenheid en rust tussen de beoogde bebouwing. De kavels worden ontsloten door een meanderend pad van half verharding die wordt begeleid door bomen. Tussen de kavels en het pad is rekening gehouden met ruimte voor een natuurlijke en groene afscheiding. Er zal hier op eigen erf geparkeerd worden zodat het middengebied zo groen mogelijk blijft.

Voor de architectuur van de recreatiewoningen is op een moderne manier aansluiting gezocht bij het karakteristieke beeld van het Skûtsjemuseum en galerie Koopmans. Deze 'schuurgebouwen' bestaan uit langwerpige oranjekleurige daken met daaronder donkergekleurd hout op een gemetselde plint. Door hier, net als bij het hotel/restaurant, op een moderne manier naar te verwijzen wordt met deze nieuwe ontwikkeling voortgebouwd aan de identiteit van Earnewâld. De woningen hebben daarom een beeldbepalend dak gekregen met gemêleerde oranje of zwartgrijze pannen met daaronder een vulling van donkere houten delen, glazen puien en overstekken. Om het beeld van de daken zo sterk mogelijk neer te zetten zijn er geen dakkapellen toegepast. Aan de waterzijde hebben de woningen een ruim overstek gekregen en is de gevel transparant van aard waardoor de overgang tussen water en bebouwing wordt verzacht. Aan de wegzijde, waar ook de entree is gesitueerd, zijn de woningen meer gesloten van karakter. De recreatiewoningen volgen de richting van de kavels en zijn daarom rechthoekig van vorm en kunnen, afhankelijk van het type (6, 8 of 10 – persoons), verschillende lengtes krijgen. De vergroting van het volume zal altijd aan de achterzijde plaatsvinden (op eigen kavel) zodat de rooilijn aan de waterzijde en daarmee ook het gewenste beeld vanaf het water, steeds hetzelfde zal blijven. Ook in hoogte zal het volume niet groeien ongeacht welk type er zal worden toegepast.

In het huidige terrein zit een hoogteverschil van circa een meter tussen het peil van de kade en het peil van huidige gebouwen. Dit hoogteverschil is ook gebruikt bij de woningen door deze aan de waterzijde een meter op te tillen. Het groene talud dat aan de waterzijde ontstaat helpt mede mee om de overgang tussen het water en de woningen verder te verzachten. Om dit nog eens te versterken wordt er vlak boven het water een vlonderterras geplaatst met daarnaast rietbeplanting. De bestaande harde kadewand is hiermee getransformeerd naar een zachte groene overgang die trapsgewijs oploopt vanaf het waterpeil naar het peil van de woningen. Tussen de woningen zit voldoende lucht waardoor er spannende doorkijkjes tussen de waterzijde en het groene belevingsgebied ontstaan.

Waarborg ruimtelijke kwaliteit

Om te beoogde ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te waarborgen, bevat dit bestemmingplan een regeling waarmee gebruiksbeperkingen zijn opgenomen wanneer de landschapsmaatregelen niet worden aangelegd of in stand gehouden (voorwaardelijke verplichting). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie zones, namelijk de oeverzone, de parkzone en de laanzone. Deze zones zijn weergegeven in figuur 2.7.



Figuur 2.7 Zones landschappelijke inpassing

Voor de oeverzone is het aanbrengen van de rietvegetaties en het daarbij het beperken van de breedte van de steigers geregeld in combinatie met een groene erfafscheiding tot de waterlijn. Voor de parkzone gaat het om het aanbrengen van streekeigen bomen en het aanbrengen van plantsoenen vóór de parkeervoorzieningen. En in de laanzone wordt de bestaande bosstrook behouden en waar mogelijk versterkt of aangevuld. Deze wordt eigendom van de gemeente en is daarom niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen, omdat de verantwoordelijkheid tot instandhouding bij de gemeente zelf ligt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bebouwde locatie voor. Deze maakt geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied, omdat recreatieparken niet als stedelijke functies worden beschouwd. Het herontwikkelen van een recreatielocatie met nieuwe recreatieve functies sluit

wel aan op de uitgangspunten van de ladder. Het plan voorziet in een transformatie van een gebouw dat niet langer rendabel is, naar een nieuw recreatiegebied. Er is daarom geen afweging over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren nodig. Wel moet overwogen worden of er behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Uit verschillende marktonderzoeken blijkt dat er behoefte is aan een fors aantal recreatiewoningen in de regio. Daarbij geldt dat een onderscheidend aanbod (bijvoorbeeld meer luxe, gelegen aan het water) de vraag versterkt. Earnewâld is voor recreanten een aantrekkelijke watersportkern. Het toevoegen van een programma van recreatiewoningen dat geheel direct aan het water ligt en bovendien op loopafstand (via pont) van het 'centrum' van de recreatiekern ligt, geeft het programma een sterke positie in de markt. Om te voorkomen dat meer van het zelfde wordt gerealiseerd is duidelijk ingezet op een ander segment dan al aanwezig is in Earnewâld.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar recreatiewoningen aan het water overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. De Verordening Romte Fryslân is opgesteld om er voor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In de verordening staan regels over de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen bestaand stedelijk gebied wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern. De provincie is terughoudend met het toestaan van stedelijke functies in het landelijk gebied. Recreatiewoningen zijn geen stedelijke functie. Horeca, waaronder het hotel, is dat wel. Deze deels bestaande functies worden ondergebracht in bestaande gebouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

In de verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden, waarin voor zover nodig wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is opgenomen in paragraaf 2.3.

Recreatie en toerisme

In de verordening is opgenomen dat de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen inclusief bijbehorende faciliteiten is toegestaan, maar alleen bij recreatiekernen. Earnewâld is zo'n recreatiekern. De provincie staat in die gevallen achter de ontwikkeling van 50 eenheden nieuwe recreatiewoningen, onder voorwaarden kunnen 200 eenheden worden toegestaan. In dat geval dient minimaal 75% van de recreatiewoningen te worden verhuurd in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie. In dit geval worden 19 recreatiewoningen toegevoegd, waarbij wordt uitgegaan van bedrijfsmatige exploitatie.

Natuur

In de verordening wordt de natuur beschermd. Het gaat primair op de gebieden die onderdeel zijn van de EHS (nu Natuurnetwerk Nederland). Deze gebieden zijn weergegeven in figuur 3.1. Deze gebieden vallen samen met het Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Het plangebied ligt niet binnen dit gebied, maar wel op korte afstand. Het plan is niet in strijd met de regels van de verordening op het gebied van natuur. In paragraaf 4.5 wordt hierop ingegaan.



Figuur 3.1 Kaart Natuurnetwerk Nederland (EHS)

Vaarwegenverordening Fryslân

De It Wiid is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een vrijwaringszone van 15 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend. De nieuwe recreatiewoningen staan op minimaal 10 meter vanaf de oever, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Vaarwegenverordening. Dit is geregeld via de bouwvlakken. Voor de ingrepen binnen 15 meter vanaf de oever wordt een ontheffing aangevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021 – 2040 (ontwerp)

De omgevingsvisie van Tytsjerksteradiel geeft de ambities van de gemeente op de fysieke leefomgeving weer en vormt een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is nog niet vastgesteld. Beschreven wordt dat in Tytsjerksteradiel het toerisme goed is ontwikkeld. Vooral het gebied rond Earnewâld wordt druk bezocht. Het Nationaal Park De Alde Feanen is een toeristische trekker. Hier zijn veel mogelijkheden om te varen, fietsen en wandelen. Voor fietsers en wandelaars zijn er bewegwijzerde routes door de gemeente. Bovendien zijn er met veerponten extra mogelijkheden gecreëerd om een fietstocht te maken door het waterrijke gebied van de gemeente.

De concrete koers voor recreatie en toerisme is verder uiteengezet in het beleidsplan en uitvoeringsplan recreatie en toerisme.

Beleidsplan recreatie en toerisme

Tytsjerksteradiel heeft gekozen voor een gemeentelijke vertaling van de regionale visie voor toerisme en recreatie. Met ondernemers, experts uit de toeristisch-recreatieve sector en vertegenwoordigers van dorpsbelangen heeft de gemeente het beleids- en uitvoeringsplan gemaakt. Dit beleidsplan is op 16 september 2021 vastgesteld.

De kern van het toerismebeleid is inzetten op groei. Het gaat dan niet om maximale groei, maar om zogenaamde 'slimme groei', die de samenleving ten goede komt door meer werkgelegenheid te genereren en voorzieningen in de stand te kunnen houden. Daarnaast wil de gemeente ondernemers vanuit de toegevoegde waarde, voor zowel toerisme en recreatie als vanuit duurzaamheid, verleiden tot innovatieve en circulaire ontwikkelingen.

Het plan sluit aan bij de het beleidsplan en het uitvoeringsprogramma. Er wordt een onderscheidend aanbod gerealiseerd, zowel op het gebied van recreatiewoningen als de horeca. Daarbij geldt dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden, zodat er geen leegstaande 'tweede woningen' ontstaan en de locatie reuring brengt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 25 hectare of 10 hectare in een gevoelig gebied en 250.000 bezoekers per jaar of meer. Dit plan is een herontwikkeling binnen de begrenzing van een recreatieterrein met een omvang van ongeveer 2,5 hectare. Het is daarmee niet rechtstreeks mer-beoordelingsplichtig. Wel moet een besluit worden genomen op een vormvrije mer-beoordeling.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied betreft een dagrecreatie- en horecatierrein binnen een bestaande grootschalig recreatieterrein.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Het plan ligt wel nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn, namelijk het Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Onderzoek naar de potentiële effecten heeft uitgewezen dat vanuit de plaats en de kenmerken van het project geen belangrijke milieueffecten worden verwacht.

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt. Het project voorziet in de bouw van 19 recreatiewoningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 2,5 hectare.

Cumulatie

In de invloedssfeer van het plan vinden geen stedelijke ontwikkeling plaats die leiden tot een totale omvang boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan worden recreatiewoningen ontwikkeld en vindt verandering van gebruik plaats. Vanuit de recreatiefuncties worden geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer en eventuele ecologische en waterhuishoudkundige effecten. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg dit project zijn voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het plangebied ligt in een recreatiegebied. Met dit plan worden recreatie- en horecafuncties mogelijk gemaakt die passen bij de bestaande functies in de omgeving. De dichtstbijzijnde woningen liggen buiten het recreatiegebied, aan de zuidzijde van de Koaidyk. De afstand tussen het plangebied en deze woningen is minimaal 250 meter. De functies in het plangebied vallen hoogstens in milieucategorie 3.1 (vakantiecentrum met keuken), waarbij een richtafstand van 50 meter hoort. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Conclusie

In het plangebied is een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald.

Toetsing

Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt ook niet in de buurt van relevante wegen en buiten de geluidszone van de Koaidyk. Nabij het plangebied is dit namelijk een eigen weg. Het is daarom niet nodig om op deze plek een onderzoek te doen naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

Bluswatervoorziening

Brandweer Fryslân heeft in het kader van het vooroverleg geadviseerd over de bestrijdbaarheid van calamiteiten. Daarbij is een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening gezien. Het advies is opgenomen in bijlage 8.

In beginsel regelt het Bouwbesluit 2012 de bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. Het bestemmingsplan kan hier wel (afwijkende of nadere) regels voor stellen, wanneer dit vanuit goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht. Op basis van het advies van de brandweer zijn daarom voorwaardelijke regels gesteld aan de aanleg en instandhouding van een weg met voldoende breedte en draagkracht, een opstelplaats op ten hoogste 10 meter vanaf de horecabestemming en op ten hoogste 40 meter vanaf de recreatiewoningen én voor voldoende brandweerkranen op loopafstand van de horeca en recreatiewoning. Deze regeling is opgenomen in artikel 10 en verwijst naar het advies, zoals opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Op deze manier is de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten gewaarborgd.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Parkeren

Voor het parkeren geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe functies binnen het plan. Daarnaast geldt dat het parkeerterrein op de zuidzijde van het plangebied van oudsher wordt gebruikt als parkeervoorziening voor bezoekers van het aangrenzende vakantiepark. Hiervoor is niet een concreet aantal parkeerplaatsen vastgelegd, maar het is van belang dat de parkeerdruk niet toeneemt, zodat het huidige gebruik voortgezet kan worden.

Bestaande situatie			
Onderdeel	Norm	Aantal	Parkeervraag
Kantoor met balie	3,8 / 100 m ²	440	16,7
Evenementenhal	11 / 100 m ²	420	46,2
Restaurant	15 / 100 m ²	584	87,6
Museum	1,2 / 100 m ²	2331	28
Totaal bestaand			179 pp
Nieuwe situatie			
Recreatiewoningen	1,7 / eenheid	19	32,3
Restaurant	15 / 100 m ²	475	71,3
4-sterren hotel	7,5 / 10 kamers	30	22,5
Totaal nieuw			126 pp
Waarvan centraal			94 pp

In de huidige situatie ligt er op het terrein een parkeervoorziening met 134 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er een theoretisch tekort is van 45 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein biedt ruimte voor 96 parkeerplaatsen. Dat zijn twee parkeerplaatsen meer dan de vraag. De recreatiewoningen krijgen ieder 2 parkeerplaatsen op eigen erf, dus die maken geen gebruik van het centrale parkeerterrein. Dat betekent dat in de nieuwe situatie de parkeervoorziening in balans is met de vraag.

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt ontsloten op de Koaiweg. Deze weg heeft voldoende capaciteit voor de huidige verkeersafwikkeling. Op basis van cijfers van het Fryske Gea trok het bezoekerscentrum alleen al 46.800 mvt/jaar, dus 128 mvt/etmaal. Op basis van de CROW kentallen zal dit getal hoger liggen. In de nieuwe situatie komen er 19 recreatiewoningen en een hotel bij. Voor een hotel wordt uitgegaan van 2 mvt/etmaal per kamer, dus 60 mvt/etmaal. Voor de recreatiewoningen is dit 2,8 mvt/etmaal per recreatiewoning, dus 54 mvt/etmaal. Voor restaurants worden geen getallen genoemd, maar aangezien er sprake is van een voortzetting van een bestaande functie, zal dit niet

leiden tot een extra verkeerstoename. In de nieuwe situatie rijden er dus 14 mvt/etmaal minder dan in de huidige situatie. De ontsluitende wegen hebben ruim voldoende capaciteit om dit verkeer af te wikkelen, mede gelet op het huidige toegestane gebruik.

Verkeersveiligheid

In het plan wordt de verkeersveiligheid verbeterd door de aanleg van een separaat fietspad.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. 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 Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt in een al bebouwd recreatiegebied en kent geen beschermde natuurwaarden. Wel liggen in de omgeving beschermde natuurgebieden. Hierbij is met name de Alde Feanen van belang.

In het kader van dit plan is een natuuronderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1. Op basis hiervan is tevens een nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van de huismus uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Natura 2000

Een negatief effect op de instandhoudingsdoel van de Meervleermuis, waar de Alde Feanen voor is aangewezen, kan niet op voorhand worden uitgesloten. De kans op een kraamverblijfplaats in het te slopen gebouw wordt zeer klein geacht, omdat er een bekende kraamverblijfplaats zit in de nabijgelegen plaatsen Wergea/Wartena. Een zomer-/baltzverblijfplaats van Meervleermuis kan niet met zekerheid worden uitgesloten. Onderzoek naar vleermuizen moet hier meer duidelijkheid over geven.

Voor de overige instandhoudingsdoelen is de conclusie dat het slopen en realiseren van 19 recreatiewoningen geen significant negatief effect zal hebben wanneer er buiten het broedseizoen gewerkt wordt. Indien er in het broedseizoen gewerkt wordt kan er een negatief effect optreden voor de aangewezen broedvogels.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied de Alde Feanen. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarin de bijdrage van het plan aan de stikstofdepositie is vergeleken met de bestaande bijdrage, door het gebruik van de Wiidpleats sinds de aanwijzing van de Alde Feanen als Europees beschermd natuurgebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een toename hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van effecten door stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

Als onderdeel van het natuuronderzoek is ook ter plaatse een beoordeling gemaakt van de mogelijke potenties voor verblijfplaatsen en leefgebied van beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied een jaarrond beschermd nest van de ooievaar aanwezig is. Deze mag niet zonder ontheffing verwijderd of verplaatst worden. Jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismussen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten, daarom is er aanvullend onderzoek naar deze soort nodig. Tot slot zijn verblijfplaatsen van vleermuizen in het te slopen gebouw niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is voor deze soortengroepen aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Tijdens het onderzoek is de huismus niet waardenomen. Jaarrond beschermde nesten van deze soort zijn daarom uit te sluiten. Wel zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast is in de bosschage ten westen van het plangebied een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis waargenomen. Er is geen kraamverblijf van de meervleermuis (zie onder Natura 2000) vastgesteld.

Het deel van de bezoekerscentrum waar de zomerverblijfplaatsen zijn aangetroffen, wordt gesloopt. Om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dient er vooraanvang een ontheffing worden verleend. Een ontheffing wordt aangevraagd met een activiteitenplan waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden voorgesteld. De provincie dient dit activiteitenplan goed te keuren waarop ontheffing wordt verleend. Dit spoor loopt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan. Gelet op de aangetroffen soorten het de beoogde inrichting van het plan, zijn compenserende en mitigerende maatregelen mogelijk en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

Gelet op de gevoeligheid van de omgeving voor vleermuizen, ook vanuit het Natura 2000-gebied, is in dit bestemmingsplan bepaald dat voor buitenverlichting alleen vleermuisvriendelijk verlichting toegepast mag worden (amberkleurig en met minimale verstrooiing).

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijken enkele lichte verontreinigingen, maar de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader (water)bodemonderzoek en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 5. Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Watertoetsproces

In het kader van de ontwikkeling is overleg geweest met Wetterskip Fryslân. In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het wetterskip. In een later stadium zullen de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Het project wordt tevens aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen

aanwezig. Het plangebied ligt in een groter gebied dat vrij voor de boezem ligt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met regionale keringen, maar wel met een mogelijk fluctuerend waterpeil van de boezem.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten. De transformatie van het terrein neemt een grote oppervlakte verharding weg uit een polderpeil. In de nieuwe situatie wordt het terrein zo groen mogelijk ingericht. Water afkomstig van de verhardingen kan afstromen op het boezemwater. Hierin wordt een grote oppervlakte extra waterberging gerealiseerd.

Wateroverlast wordt in het plan beperkt door de gronden op voldoende hoogte te brengen om voldoende drooglegging te waarborgen.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

In de huidige situatie ligt er in het plangebied ongeveer 14.000 m² aan verharding. In de nieuwe situatie gaat het om ongeveer 8.000 m² aan wegen, paden en De Wiidpleats en 6.000 m² aan verharding op de kavels van de recreatiewoningen, uitgaande van 300 m² per kavel. Daarmee blijft de oppervlakte gelijk. Een relevante toename wordt niet verwacht, waarmee compensatie ook niet nodig is.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. De recreatiewoningen worden op voldoende hoogte aangelegd.

Het plan is om het plangebied vrij voor de boezem te leggen met een peil van -0,52 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. Omdat het gebied vrij voor de boezem ligt wordt het niet door een waterkering beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Daarom moet rekening worden gehouden met het maatgevende boezempeil. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. In ieder geval wordt een aanleghoogte gehanteerd die hoger is dan +0,18 m NAP (streefpeil + 0,7 m drooglegging).

Verder wordt bij de uitvoering rekening gehouden met het gemeentelijk beleid op het gebied van grondwater, drooglegging en ontwateringsdiepte, zoals vastgelegd in het Grondwaterbeleidsplan.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Onder de wegen in het plangebied komt een vijvervalriool, waarmee het vuilwater van de recreatiewoningen wordt afgevoerd. Het regenwater wordt via natuurlijke afloop naar open water in de boezem afgevoerd.

De afvoer van water is ook een zorgplicht van de gemeente. Dit is beleidsmatig vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 'Wettersoarch'. Het uitgangspunt voor het HWA-stelsel is het bovengronds afwateren van hemelwater uit de openbare ruimte naar het oppervlaktewater en het via eigen perceel afwateren op de uit te geven kavels. Het plan biedt mogelijkheden om dit zodanig uit te werken.

Waterkwaliteit

Het nieuwe water van het uitbreidingsplan wordt aangesloten op een KRW waterlichaam (Kader Richtlijn Water). Voor KRW waterlichamen geldt dat de waterkwaliteit niet mag achteruitgaan. Daarnaast ligt de nieuwe waterpartij naast en komt het uit op een Natura 2000 gebied. Bij de inrichting van het terrein, de afvoeren van het hemelwater en de bouw van de woningen mag daarom geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen. Het waterschap adviseert om zo weinig mogelijk verhard oppervlak aan te leggen zodat het regenwater zo weinig mogelijk beïnvloed wordt. Verder dient bij de werkzaamheden gezorgd te worden voor zo weinig mogelijk vertroebeling van het water. De aanleg van natuurlijke taluds heeft een positief op de kwaliteit van het water.

De eventuele compensatie van KRW-water is niet van toepassing omdat er geen water ondieper dan 70 cm komt te vervallen.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het waterspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaarten van de provincie blijkt dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit zowel de periode steentijd – bronstijd als de periode ijzertijd – middeleeuwen. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Tevens is er sprake van een dik pakket opgebracht zand boven de natuurlijke bodem. Hierdoor zijn eventuele archeologische sporen afgedekt. Gezien deze resultaten en de geplande ingrepen wordt binnen het plangebied geen nader onderzoek geadviseerd.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Het plangebied ligt in gebied dat in de jaren '90 is ontwikkeld tot recreatiegebied. Uit historisch kaartmateriaal is op te maken dat daarbij de historische landschapsstructuren als uitgangspunt zijn gehanteerd. Anders dan de globale structuren van het gebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Ook uit de CHK blijken dat er geen bijzondere elementen aanwezig zijn. Vanuit de cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Earnewâld en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Het plan heeft potentieel een positief effect op de luchtkwaliteit door een theoretische afname van verkeer.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

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 SBP 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).

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 regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen - Groenvoorzieningen', 'Recreatie – 1A', 'Verkeer - Verblijf' en 'Water'. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven inrichtingsplan.

Groen

De bosstrook aan de westzijde van het plangebied en het centraal gelegen groene gebied zijn bestemd als 'Groen – Grondvoorziening'. Binnen deze bestemming wordt primair voorzien in structuurbepalend groen. De ontsluitingsweg naar de recreatiewoningen is binnen deze bestemming aangeduid als 'ontsluiting'. Verspreid in het centrale gebied zijn in ondergeschikte mate ondersteunende horecafuncties mogelijk met enkele bouwwerken, vergelijkbaar met de bestaande bouwwerken op dit terrein. Hiervoor mogen ten hoogste 3 kassen of overkappingen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwwerk en een goot- en bouwhoogte van 2,5 en 3,5 meter.

Horeca – 2 en 4

Het restaurant en het hotel worden geregeld in de bestemming 'Horeca – 2 en 4'. De gemeente Tytsjerksteradiel hanteert in haar horecabeleid een verdeling in horecacategorieën, waarbij horeca 1 gaat om complementaire dag-horeca, zoals lunchrooms, horeca 2 de restaurants zijn en horeca 4 de logiesfuncties, zoals een hotel (horeca 3 zijn danscafés en discotheken). Dit bestemmingsplan biedt flexibiliteit in de interne inrichting van de horecaondernemingen, maar maakt horecacategorieën 1, 2 en 4 mogelijk. Ook de terrassen vallen binnen deze bestemming.

Om te waarborgen dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de groene rand langs de recreatiewoningen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de aanleg van de rietvegetaties zoals opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1 van de regels) is gewaarborgd. Dit is gekoppeld aan de horeca, omdat dit terrein vanuit de horeca wordt geëxploiteerd.

Recreatie – 1A

De bestemming 'Recreatie – 1A' is gericht op verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming wordt voorzien in recreatiewoningen. De bouwregels zijn afgestemd op het inrichtingsplan, met daarin maximaal 19 recreatiewoningen, waarbij bergingen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume en aan de voorzijde een overkapping is voorgesteld. Alle bebouwing moet op de kavels passen binnen een aaneengesloten oppervlakte van 200 m². De goot- en bouwhoogte is vastgelegd op 3 en 8 meter. Aan de zijde van het water is een gevellijn opgenomen. Om te waarborgen dat de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd is een onderlinge afstand van 5 meter opgenomen. De gebouwen moeten ten minste voor een deel in deze gevellijn worden gebouwd, om te zorgen dat de beoogde getrapte rooilijn wordt uitgevoerd.

Om te waarborgen dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de oeverzone wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de aanleg van de rietvegetaties zoals opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1 van de regels) is gewaarborgd. Daarbij is bepaald dat deze moeten worden aangelegd voor zover deze zijn gelegen op, of direct grenzen aan, het bouwperceel van het betreffende hoofdgebouw, om te zorgen dat iedere eigenaar verantwoordelijk is voor dát specifieke deel van het landschapsplan.

Verkeer - Verblijf

De verkeersstructuur die in overwegende mate een openbaar karakter heeft, zoals de route naar de pont en parkeervoorzieningen, zijn onder de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gebracht. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Water

Het open water voor zover nu gelegen binnen de aanduiding 'ligplaats' valt binnen het plangebied en is aangeduid als 'steiger', waarbinnen de mogelijkheid bestaat om aan- en afmeersteigers te realiseren. Het innemen van een ligplaats (permanente aanmeerplaats) is opgenomen als strijdig gebruik. Een tijdelijke ligplaats als voorziening bij de recreatiewoningen, gedurende het verblijf in deze recreatiewoningen, is wel mogelijk.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Door ontwikkelaar Zwanenburg Projecten is een uitvoerig participatietraject opgestart. Dit is doorlopend proces. Een verslag van de participatie tot nu toe is opgenomen in bijlage 7.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Parallel aan het vooroverleg is het plan voor inspraak ter inzage gelegd.

Van de provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân zijn overlegreacties ontvangen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De ingekomen reacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

In de reactie worden twee provinciale belangen aangehaald. Deze zijn aangehaald en direct van een gemeentelijk antwoord voorzien. De overlegreactie is opgenomen in bijlage 9.

Ruimtelijke kwaliteit / landschap

In de huidige setting zijn de schuurachtige volumes op een relatief groen erf, te ervaren als een schakel tussen het dorp en het meer oostelijk gelegen recreatiegebied. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt de schakelfunctie gemist. Geadviseerd wordt om de inrichting meer vanuit de betekenis van deze plek te herzien.

De overgangen naar het water worden gebiedseigen (met riet) aangekleed. Op het terrein zelf wordt een groenzone aangelegd om de verschillende functie groen in te passen. Geadviseerd wordt om de inpassing en de overgangen naar het water (riet) te borgen in de regels.

Beantwoording

In goed overleg is de conclusie getrokken dat de huidige voorgenomen ruimtelijke en landschappelijke inpassing volstaat. De aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen waaronder de 'oeverzone', zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Stikstof

De provincie verwijst naar een separate beoordeling van het stikstofonderzoek, waarin wordt gesteld dat het voorontwerp in onvoldoende mate voorziet in een onderbouwing waaruit blijkt dat het plan geen significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Kort samengevat wordt benoemd dat:

1. de provincie de gehanteerde kentallen voor de gebouwemissies in de referentiesituatie niet geschikt acht en adviseert een nadere onderbouwing van de feitelijke emissie te gebruiken, bijvoorbeeld op basis van gasgebruik;
2. het onduidelijk is of alle aspecten binnen de sloop en bouwphase zijn meegenomen in de berekening. Daarom is een nadere uiteenzetting van de emissies in de aanlegfase nodig.
3. de gebruiksfase onvoldoende is belicht. Of de afname van verkeer en gasemissies leidt tot minder depositie moet ondersteund worden door een AERIUS-berekening. Ook is geen rekening gehouden met bijvoorbeeld vuurplaatsen en vaarbewegingen als gevolg van het plan.

Beantwoording

Naar aanleiding van de beoordeling door de provincie is het stikstofonderzoek aangepast en aangevuld:

1. De referentiesituatie is bepaald op basis van bekende getallen van het gasgebruik.
2. In het aangepaste rapport is de aanlegfase opnieuw tegen het licht gehouden. Aangezien de planvorming zich in de voorbereidende fase bevindt, kan er nog niet op een hoog detailniveau worden onderzocht. Het is namelijk nog niet duidelijk hoe het plan exact uitgevoerd wordt en hoe de verschillende onderdelen van de ontwikkeling in de tijd staan. Dit is uiteindelijk aan de aannemer. Daarom is op basis van verschillende referentieprojecten een reële aanname van inzet en transport gedaan. In het bestemmingsplan nader specificeren leidt tot meer aannames en niet tot een betere weergave van de werkelijkheid. Dat betekent wel dat in het kader van de vergunningverlening, op basis van de dan actuele AERIUS calculator, een meer gespecificeerde berekening moet worden ingediend, waarbij als uitgangspunt geldt dat dit binnen de kaders van het onderzoek bij het bestemmingsplan moet blijven. Waar nodig zal de uitvoeringswijze en fasering worden afgestemd op ruimte de referentiesituatie. De huidige methode heeft een voor een bestemmingsplan gebruikelijk detailniveau en geeft voldoende inzicht in de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan op deze plek.
3. Tot slot is in het onderzoek de gebruiksfase nader uitgewerkt, waarbij ook rekening is gehouden met vaarverkeer, ondanks het feit dat dit in de referentiesituatie ook aanwezig was en, door meer passanten, waarschijnlijk met een hogere intensiteit. Op basis van het onderzoek wordt uitgaande van een reële invulling van het bestemmingplan is bepaald dat dit niet leidt tot een toename van stikstofdepositie.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan, voor wat betreft het stikstofonderzoek.

Brandweer

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. Het advies is opgenomen in bijlage 8. De Brandweer Fryslân adviseert om:

- te realiseren dat de weg naar de objecten voldoen aan de eisen genoemd onder 3.3 en zo voldoende bereikbaar zijn voor de brandweer;
- een opstelplaats bij het hotel/restaurant te realiseren binnen 10 meter van een (brandweer)ingang;
- op de bestaande waterleiding minimaal drie brandkranen te realiseren met een minimale opbrengst van 1000 l/min die voor alle objecten binnen 100 meter afstand gelegen zijn.

Beantwoording

Het advies wordt als bijlage opgenomen als onderdeel van de toelichting. Ook wordt in de toelichting een extra paragraaf “Bluswatervoorziening” opgenomen, voorzien van de inhoud van vorenstaand advies. De plicht om een weg te realiseren naar de objecten dat voldoet aan de eisen, het realiseren van een opstelplaats en de aanleg van een brandkraan, wordt in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het vooroverleg leidt niet tot een aanvulling in de regels van het bestemmingsplan.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip ziet op dit moment geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel ‘Water’.

Beantwoording

Het advies wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het vooroverleg leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Gedurende deze termijn is een zienswijze door de provincie en 2 zienswijzen door belanghebbenden ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn behandeld in de zienswijzennota, die is opgenomen in bijlage 10. Deze nota en de zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 20 juni 2024 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een recreatiegebied. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de recreatiewoningen en de andere functies binnen het plangebied. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft geen financiële belangen bij de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.