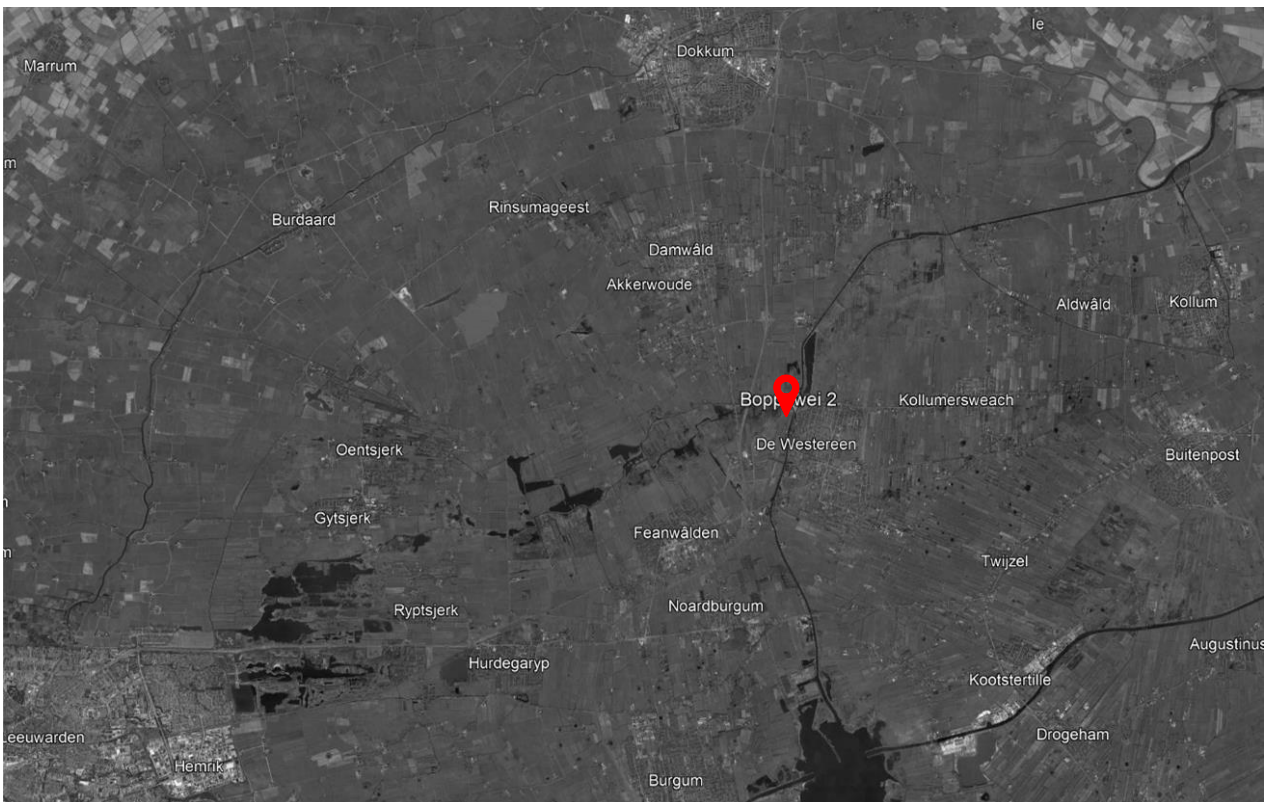


Bestemmingsplan Boppewei 2 De Westereen

“De Zilveren Maan”

december 2023	Ontwerp	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
---------------	---------	--

Overzichtskaart



Locatie perceel Boppewei 2 te De Westereen (bron: Google Earth)

Inhoud

Overzichtskaart.....	2
Inhoud	3
TOELICHTING	5
1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Planologisch kader.....	7
1.4 Leeswijzer	8
2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1. Huidige situatie.....	9
2.2. Gewenste situatie.....	9
3 BELEID.....	15
3.1 Rijk	15
3.2 Provincie Fryslân.....	15
3.3 Gemeente	16
4 OMGEVINGSFACTOREN.....	17
4.1 Geluid	17
4.2 Bodem	17
4.3 Externe veiligheid	19
4.4 Milieuzonering.....	20
4.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.6 Ecologie	22
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Water.....	27
4.9 Landschappelijke inpassing	28
4.10 Duurzaamheid	28
5 JURIDISCHE TOELICHTING	30
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Toelichting op de verbeelding	30
5.3 Toelichting op de regels	30
6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33

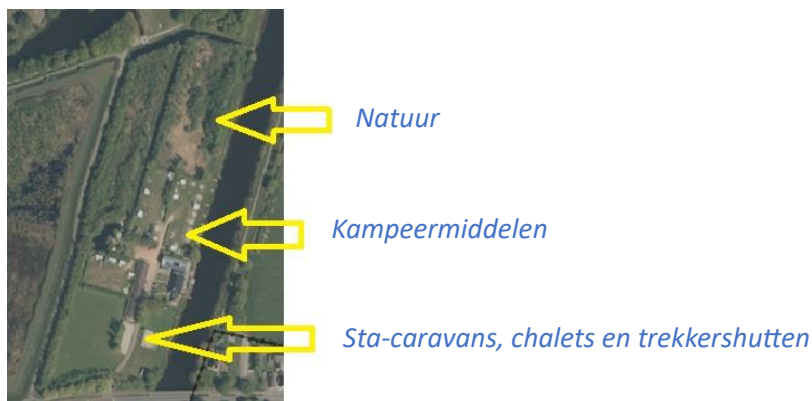
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		34
Bijlage I	Documentatie vakantiewoning type A	35
Bijlage 1A	Documentatie vakantiewoning type B	36
Bijlage 1B	Documentatie vakantiewoning type D	37
Bijlage 2	Bodemonderzoek	38
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	39
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek	40
Bijlage 4a + b	AERIUS (Stikstof) berekening	41
Bijlage 5	Erratum rapport Aeries berekening	42
Bijlage 6	Waterhuishoudkundig plan	43
R E G E L S		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	46
Artikel 1	Begrippen	46
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	54
Artikel 3	Recreatie – Verblijfsrecreatie	54
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels.....	61
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels.....	62
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 11	Algemene procedureregels.....	64
Artikel 12	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 13	Overgangsrecht bouwwerken.....	65
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik.....	65
Artikel 15	Slotregel	66

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Boppewei 2 in De Westereen ligt een recreatie-perceel met camping de “Zilveren Maan”, bestaande uit een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, camping en trekkershutten. Initiatiefnemer is voornemens om het voorste stuk van de camping een invulling te geven met 24 vakantiewoningen en de “oude schuur” te slopen zodat daar een nieuw gebouw kan komen met 4 vakantie-appartementen.



Figuur 1: perceel Boppewei 2 met de verschillende functies

Het perceel (kadastraal bekend Veenwouden, sectie G, nr. 5985) heeft deels een natuurbestemming (achterste deel) en deels een “verblijfsrecreatie” bestemming met de mogelijkheid voor het plaatsen van kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten. Om de bouw van recreatiewoningen en -appartementen mogelijk te maken, kan de bestemming gelijk blijven, maar dient de aanduiding voor dat deel te worden aangepast naar “specifieke vorm van recreatie-recreatiewoning” (ter hoogte van de 24 recreatiewoningen) en “specifieke vorm van recreatie-groepsaccommodatie” (ter hoogte van de recreatieappartementen).



Figuur 2: Huidige situatie voorste deel perceel



Nieuwe situatie voorste deel perceel

1.2 Plangebied

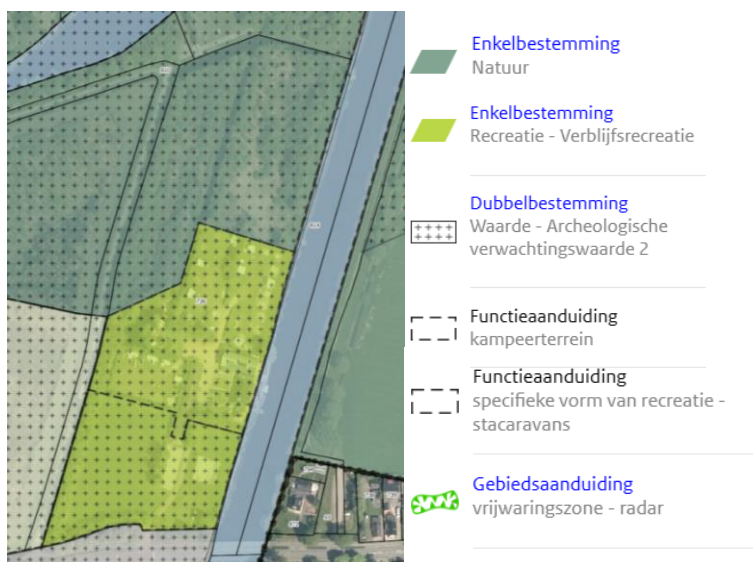
Het plangebied is gelegen aan de Boppewei 2 te De Westereen en betreft het kadastrale perceel “gemeente Veenwouden, Sectie I, nummer 736” en heeft een oppervlakte van 37.380m². Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp met water “de Zwemmer” tussen dorp en perceel.



Figuur 3: plangebied "bestemmingsplan Boppewei 2 De Westereen"

1.3 Planologisch kader

In het vigerend bestemmingsplan Butengebied Dantumadiel is het plangebied bestemd voor natuur en voor verblijfsrecreatie, met de functieaanduidingen “kampeerterrein” (achterste deel) en “specifieke vorm van recreatie – stacaravans”. Op basis hiervan is er alleen verblijfsrecreatie mogelijk in kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten. Dit betekent dat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse van de recreatiebestemming geen recreatiewoningen en -appartementen mogen worden opgericht. Om dat mogelijk te maken kan de bestemming weliswaar gelijk blijven, maar moet er een specifieke aanduiding komen. De natuurbestemming blijft ongewijzigd.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Butengebied Dantumadiel (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om op het perceel recreatiewoningen en -appartementen te mogen realiseren, zoals aangegeven in figuur 2, is daarom een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om naast de bestaande camping met kampeermiddelen ook 24 recreatiewoningen en 4 recreatieappartementen toe te staan en geeft naast regels en verbeelding in de toelichting weer dat er ruimtelijk gezien geen belemmeringen zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 geeft de juridische toelichting weer. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

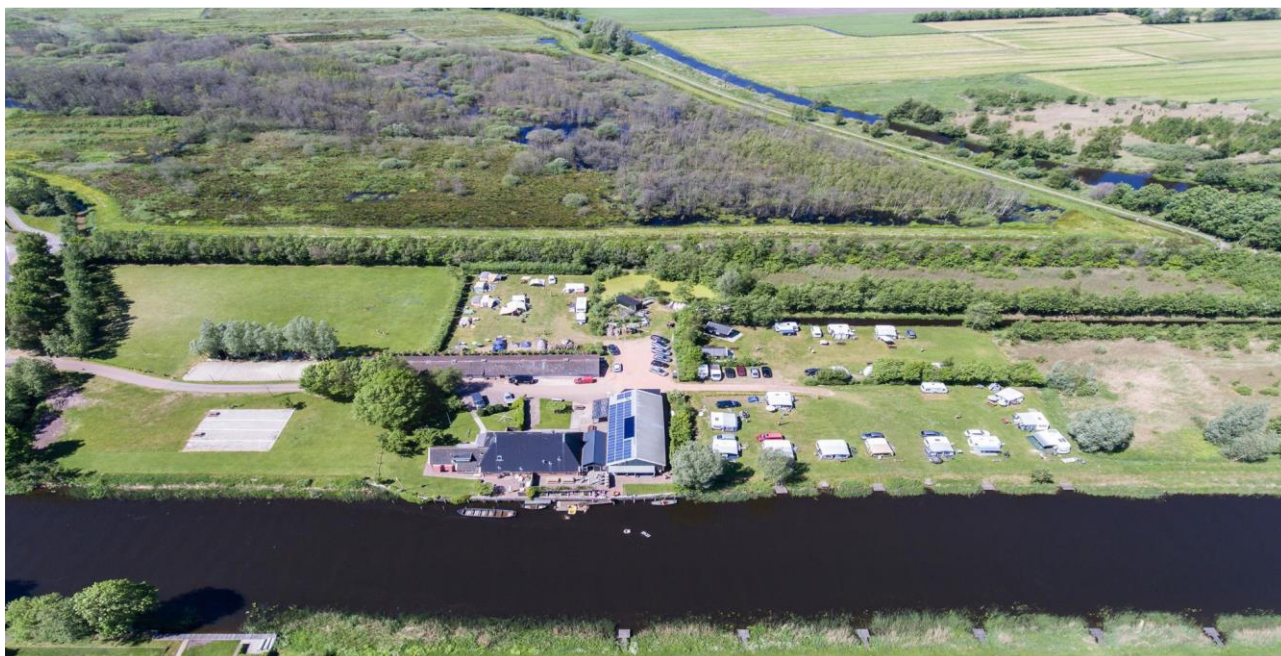
2.1. Huidige situatie

Op het perceel aan de Boppewei 2 aan de rand van het dorp De Westereen bevindt zich camping “Zilveren Maan” en is gelegen aan de Zwemmer (vaarwater). Het voorste deel van de camping biedt plaats aan 50 stacaravans en het achterste deel, ingericht als minicamping, bestaat uit 25 staanplaatsen en er is bovendien een sportveld, volleybalveld en jeu de boules veld aanwezig op het terrein. Daarnaast is er bebouwing aanwezig, te weten:

- Schuur van 50 x 8 meter
- Woning/woonboerderij (voormalige boerderij met ruimte voor feesten en partijen)
- Loods met zonnepanelen, dient als recreatieruimte voor de recreanten (huisvest tevens toiletten en douches)

Ook is er een terras met aanlegsteiger (naast de boerderij aan het water) en is er een kano-route door het natuurgebied.

De camping heeft een tal van voorzieningen en er wordt dan ook het hele jaar door gekampeerd. Door de ligging aan de Fryske vaarwateren, de aanwezigheid van een dorp met voorzieningen op loopafstand en het aanliggende natuurgebied is de camping de “Zilveren Maan” een ideale locatie voor een vakantie.



Figuur 5: huidige situatie (bron: foto's www.funda.nl)

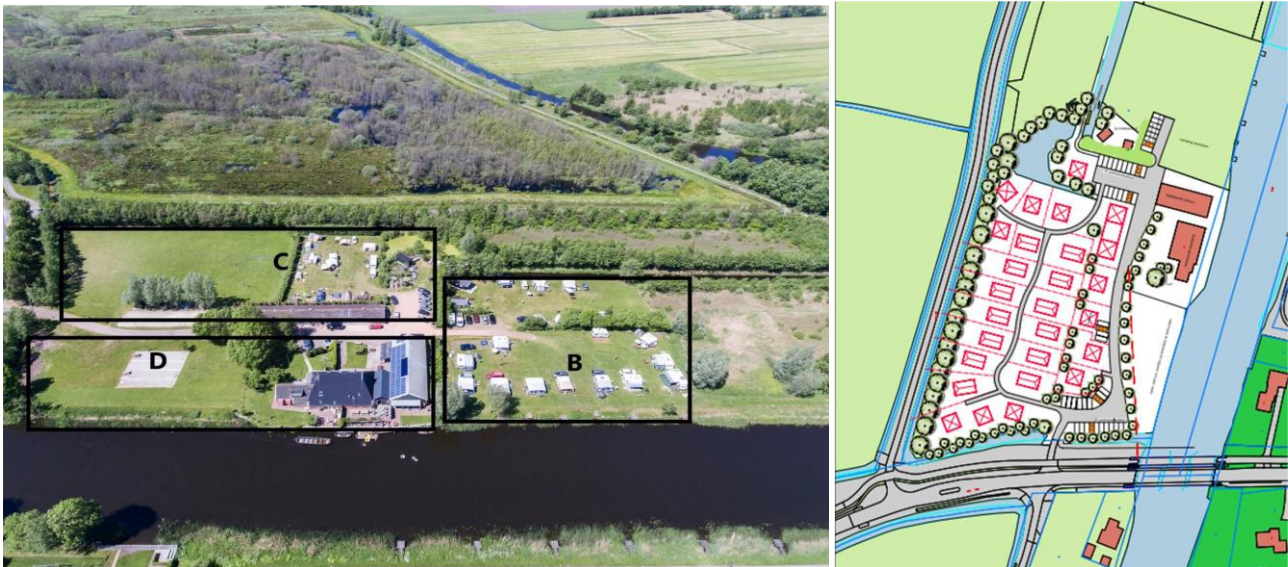
2.2. Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande oude schuur (die van 50x8 meter) te slopen en het terrein opnieuw in te richten. Naast ruimte voor kampeermiddelen en trekkershutten komt er ook ruimte voor recreatiewoningen en -appartementen. Het achterste deel dat als natuur is ingericht, blijft ongewijzigd.

Het verblijfsrecreatieve terrein zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- 24 vakantiewoningen, waarvan in principe 2 types in de stijl van een Wâldhúske en één type “hooiberg”. Mocht de markt daarom vragen dan kunnen de types nog wijzigen.
- nieuw gebouw met 4 appartementen op de plaats van de oude (te slopen) schuur

- receptie, van waaruit de recreanten een centraal punt hebben om zich te melden voor vragen en in/uitcheck.
- Minicamping in zone B van figuur 6.
- Loods met zonnepanelen, dient als recreatieruimte voor de kampeerders (huisvest tevens toiletten en douches).
- Voormalige boerderij, nu woonboerderij, zal als bedrijfswoning blijven bestaan



Figuur 6: globale indeling en inrichting verblijfsrecreatieterein

De vakantiewoningen zullen (deels) worden verkocht en er zal per kavel een erfpachtcanon betaald worden, de erfpacht zal 49 jaar aangehouden worden en daarna herzien worden. Er zal geen permanente bewoning worden toegestaan, hetgeen middels een contract richting de kopers van de vakantiewoningen geregeld zal worden. En worden vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Het beheer van de groenvoorzieningen zal worden gedaan door eigenaar/initiatiefnemer en door de dagbesteding die nu werkzaam is op de Zilveren Maan.

De kavels variëren van 167m² tot 483,5 m² (gemiddeld tussen 200 en 300 m²). De auto's dienen te worden geparkeerd op de daarvoor nabij de ingang aan te leggen parkeerplaatsen. Het park wordt autoluw.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen in het buitengebied, maar wel aan de rand van het dorp. Het perceel wordt naast het dorp begrenst door natuur en heeft een directe aansluiting op de Boppewei.

De huisjes worden in principe gebouwd in de vorm van een “Wâldhúske” en/of type “hooiberg”. De Wâldhúskes (woudboerderijtjes) getuigen van de (arme) tijden van kleine boerderijtjes die voornamelijk te vinden zijn in de Friese Wouden, verscholen tussen de bomen. Deze typerende huisjes passen dan ook in De Westereen, welke onderdeel is van de Fryske Wâlden. De maximale oppervlakte van de huizen, inclusief bijbehorende bebouwing, is 80 m². Omdat deze oppervlakte beter past bij het gekozen uitgangspunt, zoals hierboven beschreven, zijn deze bewust kleiner gehouden dan tegenwoordig de meest gangbare oppervlakte van 100 m² voor recreatiewoningen.

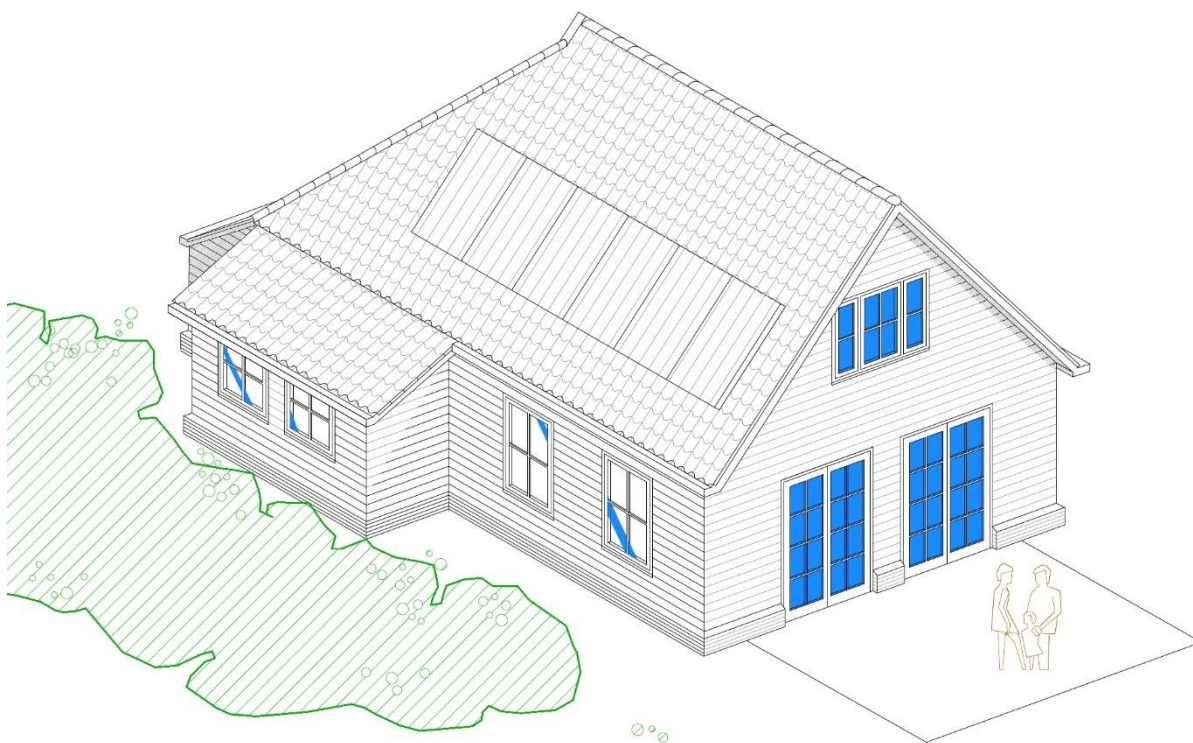
De recreatiewoningen en -appartementen zullen binnen de bestaande groenstructuur worden gebouwd en aan de nu nog open zijde van het water zullen inheemse bomen worden geplant waardoor de woningen aan deels aan het zicht worden onttrokken. Belangrijk hierbij is dat vanaf de brug (komende uit het dorp) de mede voor het gebied typerende boerderij zichtbaar blijft. De zichtlijn vanaf de brug zal dan ook open blijven. En ook wordt het zicht vanaf de Foarstrjitte op de Nije Feart open gehouden. Aan deze zijde worden namelijk geen recreatiewoningen gebouwd, alleen aan de westzijde van de toegangsweg worden deze gebouwd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe situatie.



Daarnaast blijft de Nije Feart zo ‘beleefbaar’ voor alle gasten van het plangebied. De situering van de woningen en dus ook de padenstructuur is zo gekozen dat alle woningen op één pad kunnen ontsluiten. Dit heeft als voordeel dat er zo weinig mogelijk verharding hoeft te worden aangelegd. Bovendien wordt dit pad als “half-verhard” aangelegd.

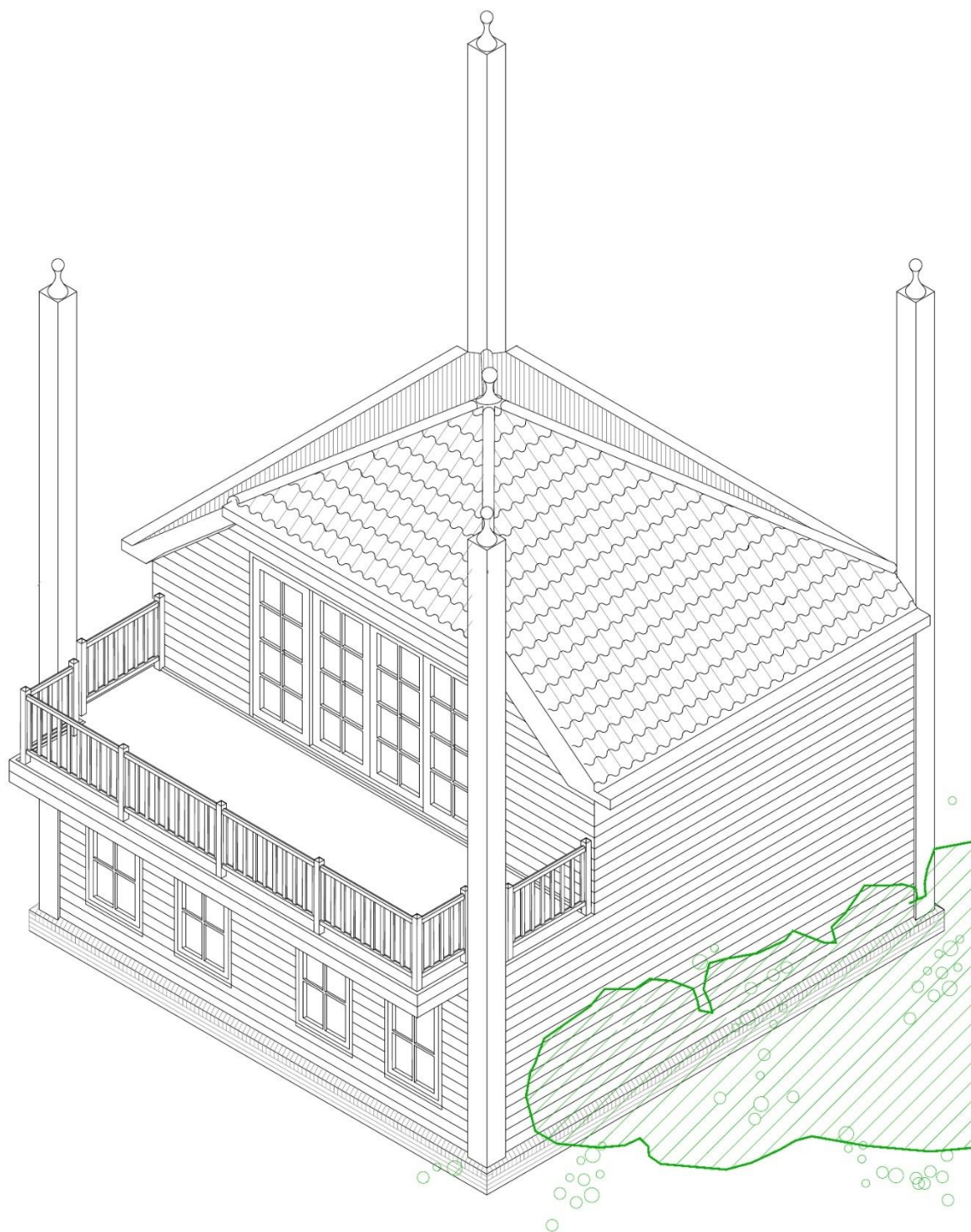
Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de genoemde 3 types vakantiewoningen. De volledige documentatie van deze woningen zijn als bijlage 1, 1A en 1B bij deze toelichting gevoegd.



Figuur 7 Impressie vakantiewoning type A



Figuur 8 Impressie type vakantiewoning B



opdrachtgever :
Hamming vastgoed B.V. te Beverwijk
project : dorpje zomerhuisjes, camping
"De Zilveren Maan" te De Westereen

TYPE D : 3 D-IMPRESSIE

doss.: '21-N.02
get.: KLH
datum : 15.03.2022

index : 5
schaal : 1:50
i.l. wijz. d.d.:
01.11.2022

tek. nr.:
D.0
(form. A3)

Figuur 9 Impressie vakantiewoning type D

3 BELEID

3.1 Rijk

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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'. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In paragraaf 4.10 wordt deze ladder verder uitgewerkt.

De realisatie van vakantiewoningen en -appartementen op een deel van het perceel aan de Boppewei 2 in De Westereen raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provincie Fryslân

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân "De romte diele" (vastgesteld op 23 september 2020)

Deze visie is geen eindbeeld, het biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030-2040). Een van de ambities is "Vitaal", hetgeen betekent dat de dorpen leefbaar moeten blijven. Voldoende woningen hoort hier ook bij. De opgaaf hierbij is dat het aanbod woningen wordt afgestemd op de bevolking. Woningen voldoen aan de behoeften van gebruikers

3.2.1 Verordening Romte Fryslân

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2015, geconsolideerd op 8 augustus 2018 en 23 maart 2021) in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uit deze verordening blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van bestaand bebouwd gebied. Een plan kan hier dus niet zondermeer stedelijke functies mogelijk maken.

Uit de verordening blijkt tevens dat artikel 2.3 “zorgvuldig ruimtegebruik” hier van toepassing. Hierin staat aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. In 4.10 waarin de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt uitgewerkt is ook aandacht voor de onderbouwing voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeente

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

De ‘Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016)’ bevat richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en gebouwen. Voor Dantumadiel geldt dat alleen voor de meest beeldbepalende gebieden een welstandstoets zinvol wordt geacht. Onderhavig plangebied ligt volgens de welstandsbeleidskaart in het buitengebied. In het buitengebied geldt ten aanzien van de woonfunctie in beginsel geen welstandstoets, voor de agrarische bebouwing zijn gebiedskenmerken en criteria opgenomen en voor recreatiebedrijven is geen ambitieniveau opgenomen. De te bouwen recreatiewoningen worden wel aan de welstandscommissie voorgelegd.

4 OMGEVINGSFACTOREN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke onderbouwing. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet Geluidhinder kunnen de beoogde vakantiewoningen en – vakantieappartementen niet als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen geen bescherming tegen geluidhinder toe. Wel moet worden nagegaan of er in de nieuw situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoewel de Foarstrjitte een redelijk drukke weg is, is er volgens ons wel sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de gasten er tijdelijk verblijven en het geluid minder zullen ervaren als gevolg van de groene inrichting van het plangebied en de nabijheid van het water. Hierdoor is beleving van de gasten meer gericht op het terrein zelf. Bovendien is het parkeren bij de huisjes niet toegestaan. Binnen het plangebied zal dan ook een zekere mate van rust worden ervaren.

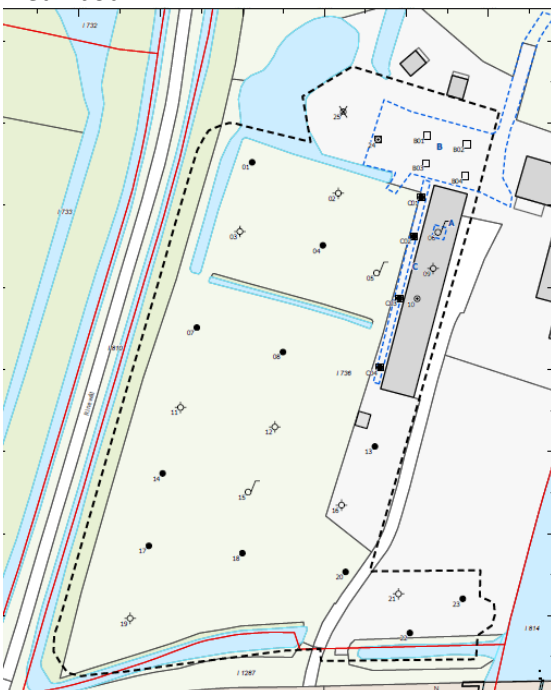
Overige geluidsbelasting

In 4.4. wordt het aspect geluid verder uitgewerkt m.b.t. de milieuzonering, waarin wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ten opzichte van de omliggende woningen.

4.2 Bodem

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

Ter plaatse van het plangebied, ter hoogte van de locatie waar de vakantiewoningen en -appartementen komen aan de Boppewei 2 in De Westereen, is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door OrtaGeo Nederland B.V. (d.d. 12 juni 2023, zie **bijlage 2**). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in dat deel van het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen nieuwbouw.



Figuur 10: gebied onderzoekslocatie bodemonderzoek

De locatie is conform NEN 5740 onderzocht volgens de strategie voor een 'diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL). Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond is voor de ondergrond deze strategie gecombineerd met de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL). Voor meer inzicht in de bodemopbouw en milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond zijn meerdere boringen verricht tot in de ongeroerde grond.

De locatie van een bovengrondse tank is als afzonderlijke deellocatie onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP). De toplaag van de bodem ter plaatse van een druppelzone nabij een loods met een asbest dak is eveneens als afzonderlijke deellocatie onderzocht volgens deze strategie maar beperkt zich tot het vaststellen van de eventuele aanwezigheid van PCB in de toplaag van de bodem (10 cm).

Resultaten

- Chemische parameters

Ter plaatse van het noordelijke terreindeel, bestemd voor vakantiewoningen, zijn in de (boven)grond licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond: op het overige deel zijn zowel in de boven- als ondergrond geen verontreinigingen vastgesteld. Alle onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar'. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan zware metalen, minerale olie en naftaleen. De verhoogde concentratie aan minerale olie is zowel aanwezig in het grondwater ter plaatse van de brandstoftank als elders op de locatie (in hogere) mate. In de toplaag van de onverharde bodem plaatse van de druppelzone is geen verhoogd gehalte aan PCB gemeten.

- Asbest

Op het uiterst noordelijke deel van de locatie is een halfverharding met puin(granulaat) aanwezig waarin (lokaal) 74,9 mg/kg (gewogen) aan asbest is aangetoond. Het asbest is aanwezig in zowel de fijne (<20 mm) als grove (>20 mm) fractie. Omdat sprake is van een verkennend onderzoek dient dit gehalte als indicatief te worden beschouwd.

In de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone ten westen van de loods is 430 mg/kg d.s. (gewogen) aan asbest aangetoond. Hoewel ook dat gehalte indicatief is, is het evident dat sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

Conclusie

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen herontwikkeling met uitzondering (vooralsnog) van de volgende terreindelen:

- noordelijke deel van het terrein waar vakantiewoningen zijn gepland; het puin op dit deel van de locatie bevat asbest. Het puin kan niet zondermeer (opnieuw) op de locatie als halfverharding worden gebruikt of elders worden hergebruikt. Daarnaast is ook in de ondergrond puin aanwezig dat niet analytisch is onderzocht op asbest;
- druppelzone; in de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone ten westen van de "te slopen" loods overschrijdt het gewogen asbestgehalte de interventiewaarde. Het is niet zondermeer toegestaan om op dit deel van de locatie grondroerende werkzaamheden uit te voeren.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om ter plaatse van bovengenoemde terreindelen een nader c.q. afperkend bodemonderzoek naar asbest uit te voeren. Aanbevolen wordt om in combinatie met het afperkend bodemonderzoek ter plaatse van de druppelzone ook onderzoek uit te voeren naar chemische parameters die noodzakelijk zijn om bij een bodemsanering de grond af te kunnen voeren naar een erkende verwerker. De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van een conform BRL SIKB 6000 erkend adviesbureau.

Overig grondverzet

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie is het wenselijk om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

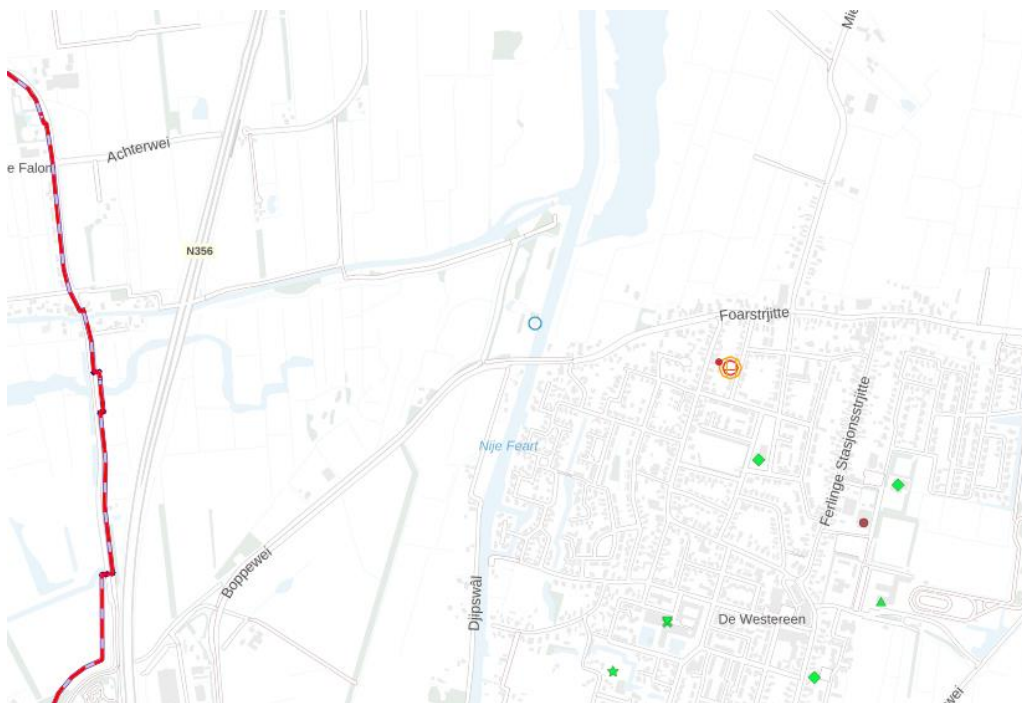
Sloop Loods

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden voor de sloop van de loods. Deze zal bij de betreffende aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd.

4.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de kaart "veilige omgeving" geraadpleegd zoals die is opgenomen in de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 11: uitsnede kaart "veilige omgeving" uit atlas leefomgeving (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, een opslagtank propaan/propeen (met daaromheen een risicogebied brand- en explosiegevaar), op meer dan 500 meter van het plangebied is gelegen. Gezien de ligging en de afstand tot het plangebied vormt deze inrichting geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De dichtstbijzijnde buisleiding (transport gevaarlijke stoffen) ligt op meer dan 1 kilometer van het plangebied. Deze aardgas-transportleiding (NEN 3650-leiding, N505-90) van de Gasunie vormt geen belemmering voor de realisatie van recreatiewoningen en -appartementen aan de Boppewei 2 in de Westereen.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

Binnen een straal van 100 meter van het plangebied zijn alleen woningen en geen bedrijven gelegen.

Een vakantiepark valt in de categorie 'verhuur van vakantiehuisjes en appartementen (SBI 55201). In de VNG-brochure wordt dit tot milieucategorie 3.1 gerekend met een richtafstand van 50 m tot hindergevoelige functies zoals woningen. Het geluid (continu) is de meest bepalende hinderfactor. De dichtstbijzijnde woning ligt op 40 meter en binnen deze richtafstand voor geluid. Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn er echter ook al (sta-) caravans toegestaan op de plaats waar de vakantiewoningen komen. Wat dat betreft wijzigt de situatie qua geluid niet en is er geen verandering in "geluid" ten opzichte van de huidige situatie.

Daarmee is op basis van de bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor realisatie van de voorgenomen vakantiewoningen en -appartementen op het bestaande recreatieterrein.

4.4.2 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In het Besluit m.e.r. onder 10 in de D lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

de aanleg, wijziging of uitbreiding van (c) vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- een oppervlakte van 25 hectare of meer.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van 24 vakantiewoningen en 4 vakantieappartementen op een oppervlakte van 3,7 hectare en valt daarmee onder de drempelwaarden

zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een steeds prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag gekregen in de Monumentenwet 1988. Door middel van de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het Verdrag van Malta in 2007 in de Monumentenwet 1988 verwerkt. De verantwoordelijkheid voor de archeologie is in deze wet voor het grootste deel bij gemeenten komen te liggen. Provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Op de FAMKE is te raadplegen of bij initiatieven archeologische waarden kunnen worden geschaad. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

Onderzoek

Het archeologisch onderzoek, **bijlage 3**, is uitgevoerd door De Steekproef d.d. 14-2-2023.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit dekzand bestaat dat nooit voldoende ontwaterd is geweest om podzolvorming mogelijk te maken. Daarentegen is een voor de beginfase van veenvorming kenmerkende A-horizont van zwak humeus, doorworteld dekzand ontstaan met daar bovenop een pakket veen. Van dit veenpakket resteert op de meeste boorpunten nog vijf tot veertig centimeter. Op zeven van de 20 boorpunten bleek de bodem tot (diep) in het dekzand te zijn verstoord. Dit is waarschijnlijk gebeurd tijdens het gebruik van het plangebied als zanddepot. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het ontstaan van een 0,4 tot 1,5 meter dik pakket sterk vergraven zand en veen.

Tevens blijkt dat de bodem binnen het plangebied dermate diep verstoord is dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht hoeven te worden uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Ondanks de zorgvuldige inspectie van de top van het dekzand, zijn hierin nergens binnen het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen. Zelfs houtskooldeeltjes die gewoonlijk in een ruime spreiding rond steentijdvindplaatsen in de top van het dekzand worden aangetroffen, ontbreken volledig.

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van verder archeologische onderzoek. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11 bij de gemeente Dantumadiel.

Op 5 juni 2023 heeft de gemeente Dantumadiel het selectieadvies overgenomen. Daarom is het aspect archeologie geen beletsel voor het overgaan tot het planvoornemen.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Het plan is gelegen in het landschapstype "Noordelijke Wouden" hetgeen een 6-tal kernkwaliteiten heeft:

- Kleinschalig patroon van lintbebouwing, houtwallen (hege dyken), elzensingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen (mieden en hooilanden) en plaatselijk esgronden.
- Relatief dicht netwerk aan houtwallen en elzensingels
- Afwisseling van schaal en (beperkt) reliëf.
- Opstreckende stroken met gevarieerde lengte-breedte verhoudingen van gemiddeld 4:1 à 5:1 tot (plaatselijk on-) regelmatige blokverkaveling.
- Structurerende elementen als beplantingen, aardkundige elementen (pingo ruïnes, dobben), lintdorpen, wegen en paden met laanbeplanting.
- Specifieke vormen van esstructuren.

De structuur van het perceel op zich, wordt niet gewijzigd, wel wordt het bebouwd met recreatiewoningen die kenmerkend zijn voor de omgeving. Het terrein wordt voorzien van een houtwal met onder andere elzen, zoals past binnen dit landschapstype. Het initiatief past daarmee in de structuur van dit gebied.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd.

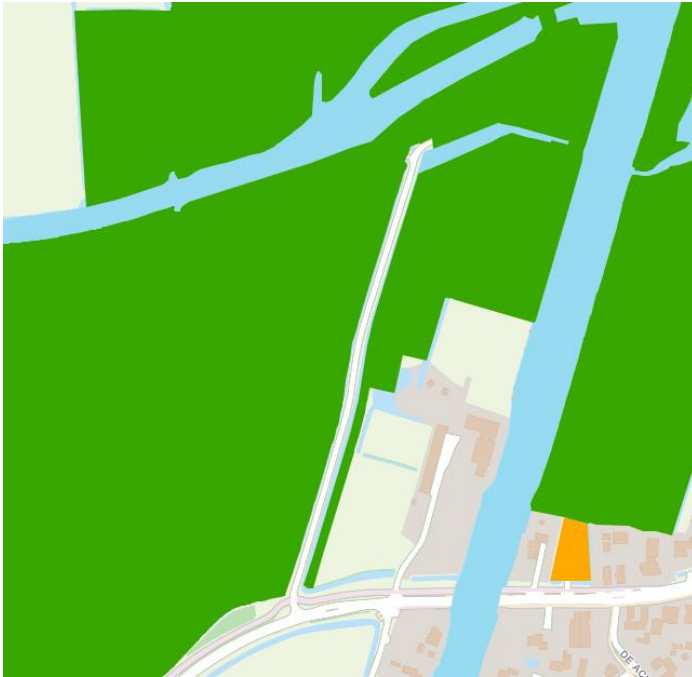
Om de potenties van het plangebied in kaart te brengen is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quick scan (door ORTAGEO te Almelo, d.d. 22 februari 2023, zie **bijlage 4**). Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming:

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de "Groote Wielen" ten oosten van Leeuwarden op ongeveer 8,5 kilometer van het plangebied.

Het plangebied is niet aangewezen als weidevogelkansgebied of ganzenfoerageergebied maar valt wel deels onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) (bron: Kaartenkijldoos Provincie Fryslân).



Figuur 12: ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland

Het deel van het plangebied dat onder het NNN valt is de houtwal aan de westkant van het plangebied én het kanaal aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied worden (bij uitvoering van de voorgenomen plannen) enkele vakantiewoningen geplaatst, waarvoor een afvoer richting de sloot aan deze zijde van het plangebied wordt aangelegd. Verder overweegt initiatiefnemer om een aanlegsteiger, of enkele kleine steigers in de 'Nije Feart' te plaatsen. Hiervoor zal, indien deze plannen gerealiseerd worden, een deel van de rietkraag die in dit kanaal ligt, en onderdeel is van het NNN, moeten wijken.

Voor ingrepen die worden gedaan binnen het NNN moet er getoetst worden of deze de 'wezenlijke kenmerken en waarden (WKW's)' van het gebied aantasten.

1. Artikel 7.1.1. van de Verordening Romte zegt hierover:
2. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zoals begreepd op de van deze verordening deel uitmakende kaart Natuur voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.
3. Een ruimtelijk plan voor gronden zoals bedoeld in het eerste lid maakt geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.
4. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden nabij de ecologische hoofdstructuur kan nieuwe, niet-agrarische activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.'

In de Provinciale Verordening Romte 2014 (versie maart 2021) van de provincie Friesland staan de WKW's als volgt omschreven:

"aanwezige natuurwaarden en, voor gebieden met een bestemming natuur, tevens potentiële natuurwaarden en de daarvoor vereiste bodem- en watercondities, voor zover deze natuurwaarden en condities in het licht van de internationale biodiversiteitsdoelstellingen relevant zijn, overeenkomstig de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan."

Voor de ingrepen die binnen het NNN zullen plaatsvinden zal hieronder worden bepaald of de WKW's hierbij in het geding komen. Ten behoeve van afvoer worden er mogelijk enkele bomen uit de houtwal aan de westzijde, welke deel uitmaakt van het NNN, verwijderd. Uit de omschrijving van de WKW's komt naar voren dat aanwezige en potentiële natuurwaarden niet mogen worden aangetast én dat de bodem- en watercondities die hiervoor vereist zijn behouden moeten blijven. Het verwijderen van enkele bomen zal geen effect hebben op de lokale of regionale bodem- en watercondities.

De natuurwaarden mogen niet worden aangetast zover ze in het licht van internationale biodiversiteitsdoelstellingen van belang zijn, overeenkomstig de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan. Deze houtwal behoort tot het beheertype L01.02 Houtwal en houtsingel op zowel de beheertypen- als de ambitiekaart. BIJ12 omschrijft het belang van dit landschapselement als volgt:

“Deze lijnvormige elementen vormen een belangrijk biotoop voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingszone voor fauna. Deze lijnvormige elementen vormen een belangrijk biotoop voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingszone voor fauna.”

Door het verwijderen van enkele bomen uit deze houtwal, blijft het lijnvormige element intact, waardoor de oriëntatiefunctie voor vleermuizen behouden blijft. Daarnaast blijft er voldoende leefgebied voor flora en fauna binnen de houtwal aanwezig. Het kappen van enkele bomen uit deze houtwal zal daarom geen aantasting van de WKW's van het NNN veroorzaken.

Aan de Nije Feart, een kanaal dat deel uitmaakt van het NNN, wordt mogelijk een aanlegsteiger, of meerdere kleine aanlegsteigers, gerealiseerd. Het aanleggen van deze steiger(s) verandert niets aan de bodem- en watercondities van deze watergang. Desalniettemin zal de steiger (of steigers) van geringe grootte zijn ten opzichte van de grootte van het kanaal. Er verdwijnt maar een zeer klein stuk van de rietkraag, er blijft nog een groot oppervlakte van het leefgebied voor de verscheiden vissen, planten en libellen over. Bovendien is hier in het gebied door recreatievaart al sprake van een redelijke verstoring, waardoor de kwaliteit van de rietkraag als broedlocatie voor vogels al te wensen overlaat. Het aanleggen van een steiger zal daarom geen significant effect op de WKW's van de Nije Feart hebben.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Stikstofgevoeligheid

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 9,5 km van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden Groote Wielen. Tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden (realiseren nieuwbouw vakantiewoningen en -appartementen) komt er naar alle waarschijnlijkheid extra stikstof vrij door bijvoorbeeld het inzetten van mobiele werktuigen.

Vanwege de kleine aard van de werkzaamheden en de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden lijken negatieve effecten als gevolg van extra stikstofuitstoot op deze gebieden op voorhand te kunnen worden uitgesloten.

Om voor dit project na te gaan of sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is op 21 februari 2023 een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase. Uit deze stikstofberekeningen, de zogenoemde AERIUS-berekeningen voor het beschouwde project komt naar voren dat in de aanlegfase (bijlage 4a) een emissie van 72,0kg/j aan NOx wordt veroorzaakt bij de gebruiksfase (bijlage 4b) betreft dit 0,6 kg/j NOx en 66,9 g/j emissie NH2. Mede door de afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied van 8,5 km, betekent dit dat er, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

De beoogde nieuwbouw heeft daarmee geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het project is zodoende voor het stikstofaspect niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000. De stikstofrapportages zijn als bijlagen 4A en 4B bij deze toelichting gevoegd. Vanwege kleine veranderingen in de planopzet nadien is een Erratum opgesteld, welke als bijlage 5 is toegevoegd.

Houtopstanden

Bij het voorgenomen initiatief worden er meerdere bomen gekapt buiten de bebouwde kom, welke deel uitmaken van een rijbeplanting van minimaal 20 bomen. Wanneer er meer dan 20 bomen of meer dan 10 are aan bosopstand wordt gekapt in het buitengebied, dan is een melding bij de provincie en herplant verplicht.

Voor de kap van deze bomen moet een kapmelding gedaan worden, maximaal 1 jaar tot minimaal 6 weken voor de kap. Voor de gekapte bomen geldt herplantingsplicht op dezelfde locatie. Indien dit niet mogelijk is moet er een ontheffing worden aangevraagd.

Indien er bomen worden gekapt waarin nesten aanwezig zijn, is men verplicht deze werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) uit te voeren. Ook wanneer er geen nesten aanwezig zijn is dit raadzaam, omdat er verstoring op kan treden wanneer er tijdens het broedseizoen gekapt wordt in de nabijheid van nesten.

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.

Het terrein is nu reeds in gebruik als kampeerterrein. De bestaande bomen blijven grotendeels staan en het terrein wordt dan ook ingepast binnen de contouren van de bestaande houtwal. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied wel potenties aanwezig zijn voor de waterspitsmuis, een soort die beschermd is onder de Wet natuurbescherming. Deze soort zal mogelijk negatieve effecten van de voorgenoemde werkzaamheden ervaren. Om vast te stellen of en hoe de genoemde soort het plangebied in gebruik heeft is nader onderzoek vereist. Pas daarna kan worden vastgesteld of er voor de geplande werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden.

Voor de sloop van de bestaande schuur is het wel van belang te kijken naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Een ecologisch onderzoek naar de beschermende diersoorten in deze schuur zal onderdeel zijn van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de sloop van deze schuur.

Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

- **Algemene broedvogels**

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden komen waarschijnlijk vogels tot broeden waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de

invloedsfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

Het plan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van 24 vakantiewoningen en 4 appartementen. Voor recreatiewoningen kan op grond van de CROW-publicatie 317 “Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie” (oktober 2012) worden uitgegaan van 2,3 ritten per etmaal per vakantiewoning. Dit betekent in dit geval dat er kan worden uitgegaan van (28 x 2,3 ritten =) 64,4 ritten per etmaal voor de vakantieverblijven.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van de vakantiewoningen en -appartementen wordt geschat op maximaal 64,4 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vrachtverkeer is. In de rekentool zijn 65 voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel hieronder). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen. Bovendien komen de recreatiewoningen en -appartementen in de plaats van de (sta-)caravans en kampeermiddelen op dat deel van het perceel, dus zal de toename van verkeersbewegingen in werkelijkheid nog kleiner dan wel gelijk zijn.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		65
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van 24 vakantiewoningen en 4 vakantie-appartementen aan de Boppewei 2 in De Westereen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben.

4.8 Water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater.

Ortageo Nederland B.V. heeft een waterhuishoudkundig plan opgesteld (rapportnr 218608/R02, d.d. 13-6-2023, zie bijlage 6). Doel hiervan is na te gaan of en in welke mate de waterhuishoudkundige situatie een belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor dient tenminste inzicht te worden verkregen in de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de ruimtelijke ontwikkeling en de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en maatregelen. De doelstelling kan verder worden uitgesplitst in de volgende onderdelen:

- het beschrijven van de gevolgen van het inrichtingsplan voor de afvoer/verwerking van hemelwater en voor de grondwaterhuishouding;
- het beschrijven van maatregelen waarmee eventuele negatieve gevolgen van het inrichtingsplan kunnen worden beperkt/voorkomen/gecompenseerd, uitgaande van het vigerende beleid;
- het beschrijven van de gevolgen van het inrichtingsplan voor de afvoer/verwerking van vuilwater;
- het bevoegd gezag in staat stellen om een onderbouwde watertoets te kunnen uitvoeren met als uiteindelijk doel te voorkomen dat er in de toekomst negatieve effecten op de waterhuishouding ontstaan.

Toename verharding

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies van het waterschap. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert het waterschap de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Het plan met betrekking tot bebouwing is nog niet definitief vastgelegd, echter is wel een inschatting van de maximale oppervlakte per woningtype gemaakt. In onderstaande tabel is deze inschatting weergegeven. Hierin ontbreken types B en C, aangezien deze waarschijnlijk vervallen.

Over het algemeen worden gebruik gemaakt van (half)open verharding, zoals graskeien. Bij het verleggen van inrit wordt de klinkerbestrating verwijderd. Bij de vakantiewoningen wordt een klein terrasje aangelegd. Hier is uitgegaan van gesloten verharding, hoewel het wel de bedoeling is om open verharding te gebruiken; door uit te gaan van gesloten verharding wordt wat ruimte in het plan voor kleine wijzigingen gecreëerd.

Onderdeel	Aantal	Oppervlakte (m2)	Totaal (m2)
Vakantiewoning type A	13	76	988
Vakantiewoning type D (Hooibergwoning), incl. receptie	12	64	768
Appartementengebouw	1	200	200
Terras bij type A	13	17,5	227,5
Terras bij type D	12	20	240
Sloop bestaande loods	1	-438	-438
Gesloten verharding	1	-1.183	-1.183
Halfverharding	0,5	2.166	1.083
Totaal			1.886

Compensatie

Uit bovengenoemde oppervlaktes blijkt dat de grens voor compensatie van hemelwater in landelijk gebied wordt overschreden. Omdat de locatie zich in de Friese Boezem bevindt, moet maximaal 5% van de toegenomen verharding als oppervlaktewater te worden gecompenseerd, in dit geval 94 m².

Binnen het plangebied worden twee greppels gedempt. Deze worden volledig gecompenseerd door de sloot langs de westzijde van het projectgebied, welke langer dan 100 meter is, met een meter te verbreden. Deze sloot ligt tussen het fietspad en het recreatieterrein. De sloot is eigendom van de eigenaar van het recreatieterrein. De sloot wordt dus richting het recreatieterrein verbreed, hierdoor wordt de houtsingel niet aangetast. Middels de watertoets zal het advies van het Wetterskip Fryslân worden ontvangen en de uitkomsten hiervan worden in deze toelichting opgenomen. In artikel 3.7 van de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke juridisch borgt dat de door het Wetterskip geadviseerde maatregelen worden uitgevoerd.

Waterkering

De geplande parkeerplaatsen aan de zuidoostzijde van het terrein, en een klein deel van het nieuwe toegangspad bevinden zich ter plaatse van de kernzone en beschermingszone van de regionale waterkering (polderdijk). Dit betekent dat hiervoor ook een vergunning moet worden aangevraagd. Zo lang het maaiveld hier niet wordt verlaagd, en de waterkering goed te onderhouden blijft, levert dit waarschijnlijk geen aanvullende eisen op voor het plan.

4.9 Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van vakantiewoningen en -appartementen op het huidige verblijfsrecreatieve terrein. De bestaande houtwallen blijven bestaan en aan de westkant (kant van het vaarwater, zal nog een houtwal komen zodat de woningen aan het zicht worden onttrokken. Deze houtwal zal bestaan uit eiken en elzen, welke passen in dit landschap.

De huidige houtwal aan de westzijde blijft geheel intact. Wel zullen waar nodig enkele overhangende takken moeten worden gerooid, maar van het kappen van bomen is geen sprake.

4.10 Duurzaamheid

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt onder andere alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

Voordat de Ladder wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het bestaande vakantiepark. De vakantiewoningen en -appartementen worden gerealiseerd binnen de grenzen van het bestaande recreatie-perceel dat reeds een verblijfsrecreatieve bestemming heeft. Omdat er sprake is van een toename van bebouwing met recreatieverblijven op een bestaand recreatieterrein is er sprake van een functiewijziging en moet de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevestigend worden beantwoord.

De realisatie van de vakantieappartementen vindt plaats binnen de contouren van bestaande bebouwing en kan worden gezien als “vervanging” en niet als uitbreiding van, danwel nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vakantiewoningen daarentegen zorgen wel voor uitbreiding van nieuw stedelijk gebied. Deze uitbreiding vindt plaats op de gronden van de huidige camping en zorgt voor een kwaliteitsslag en voor de mogelijkheid het hele jaar door gasten te kunnen ontvangen.

Dit laatste heeft tevens een belangrijke spin-off naar de voorzieningen (horeca en detailhandel) in het dorp waar de gasten komen, waardoor deze economische voordeel van deze ontwikkeling hebben.

Het is wenselijk dat vakantiewoningen “gebundeld” zijn op een daarvoor passend terrein en dit bestaande terrein is daar geschikt voor. Het terrein heeft reeds de verblijfs-recreatiebestemming alleen biedt deze nog geen mogelijkheid voor recreatiewoningen

Door de pandemie van de afgelopen jaren is er meer vraag naar vakanties in eigen land. Voor Fryslân betekent dit dat er zowel een toename in het kamperen als in vakantiehuisjes is (bron Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2022). Camping Zilveren Maan aan de Boppewei 2 wordt in de nieuwe situatie een verblijfsrecreatief terrein met zowel de mogelijkheid voor kamperen als voor huisjes, waarbij het laatste het voordeel heeft dat deze het hele jaar door kan worden gebruikt en kampeermiddelen voornamelijk voor het zomerseizoen zijn. Er is niet gekozen voor een uitbreiding met huisjes buiten het bestaande perceel, maar juist op dit perceel dat reeds een verblijfsrecreatieve bestemming heeft, zodat deze recreatiebedrijf meer diversiteit en kwaliteit kan bieden binnen de bestaande perceelsgrenzen en daardoor kan voldoen aan de vraag van de gasten.

Bij de planvorming is rekening gehouden met het omliggende landschap en de typerende landschappelijke kenmerken en structuren, zoals de stijl van de Wâldhúskes en type hooiberg en de houtwal met onder andere elzen.

Uit bovenstaande blijkt dat de nieuwe ontwikkeling in een behoefte voorziet en dat die behoefte is op te vangen op dit bestaande verblijfs-recreatieterrein en voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Overig

De vakantieverblijven worden allemaal gasloos gebouwd (eis van deze tijd) en zullen worden voorzien van zonnepanelen. Hiermee draagt het plan bij aan de duurzaamheid.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan "Boppewei 2 De Westereen" dient rechts zeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalige) ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In de bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan

kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

[artikel 1](#)

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

[artikel 2](#)

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

[Artikel 3](#) Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze gronden zijn bestemd voor de inrichting van het perceel ten behoeve van de verblijfsrecreatie met kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding “kampeerterrein”, recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – recreatiewoning” en recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie”.

[artikel 4](#) Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

[artikel 5](#)

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

[artikel 6](#)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

[artikel 7](#)

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

[artikel 8](#)

Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in [artikel 9](#) het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 10](#) is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Boppewei 2 De Westereen.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen. Tevens zal er een (mogelijk) anterieure overeenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan 'Boppewei 2 De Westereen', heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het concept- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1A Documentatie vakantiewoning type B

Bijlage 1B Documentatie vakantiewoning type D

Bijlage 2

Bodemonderzoek

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4a + b AERIUS (Stikstof) berekening

Bijlage 5

Erratum rapport Aeries berekening

Bijlage 6 Waterhuishoudkundig plan

