

Bestemmingsplan Stavoren

Bestemmingsplan Stavoren

Code 06-50-08 / 27-06-13

GEMEENTE SUDWEST-FRYSLAN 06-50-08 / 27-06-13
BESTEMMINGSPLAN STAVOREN

TOELICHTING

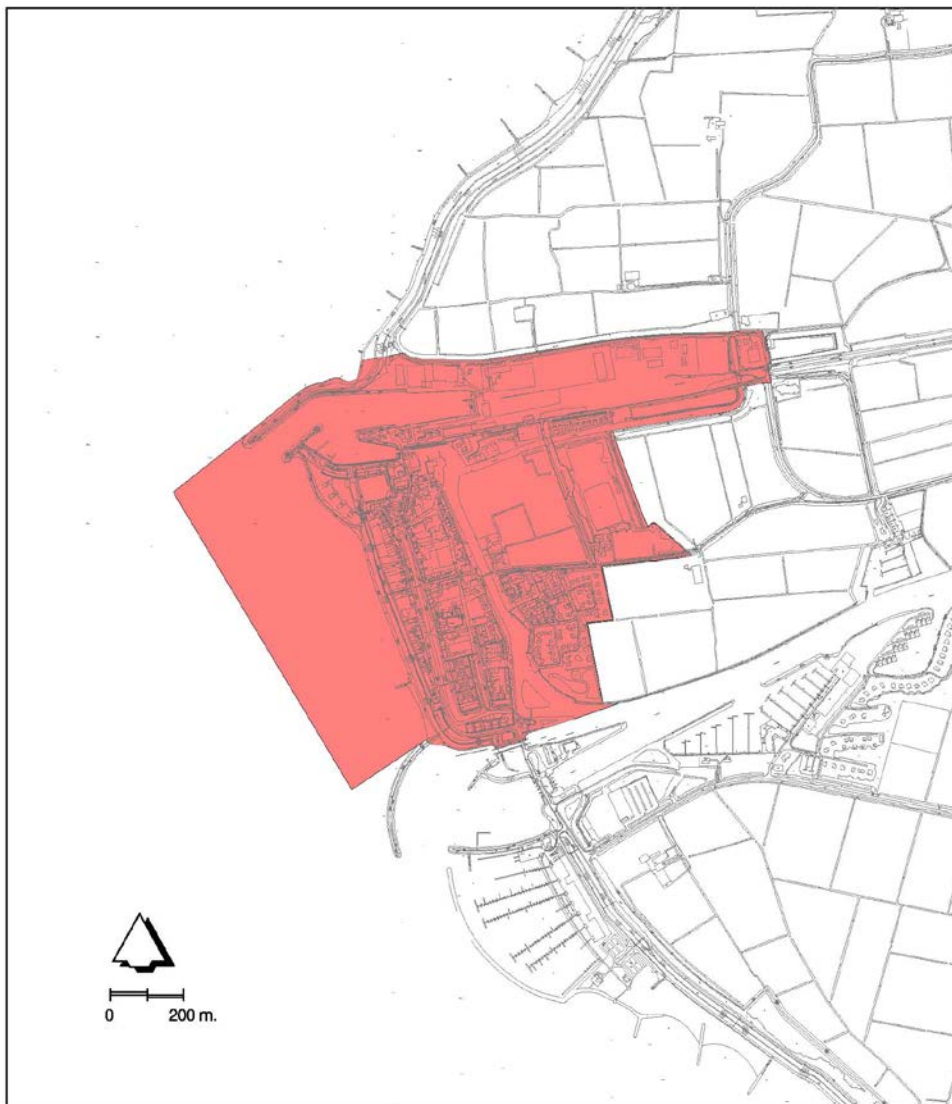
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Opzet van de toelichting	2
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	3
2. 1. Historie en ontwikkeling	3
2. 2. Ruimtelijk / stedenbouwkundige structuur	4
2. 3. Bevolking en wonen	5
2. 4. Voorzieningen	6
2. 5. Bedrijven	7
2. 6. Verkeer	8
3. BELEID	9
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
3. 3. Masterplan Stavoren	13
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4. 1. Verkeerslawaaï	16
4. 2. Bedrijvigheid	16
4. 3. Ecologie	17
4. 4. Archeologie	18
4. 5. Waterparagraaf	20
4. 6. Bodem	20
4. 7. Externe veiligheid	22
4. 8. Luchtkwaliteit	22
5. PLANUITGANGSPUNTEN	24
5. 1. Functionele structuur	24
5. 2. Stedenbouwkundige structuur	26
5. 3. Masterplan	27
6. PLANBESCHRIJVING	28
6. 1. Het juridische systeem	28
6. 2. Regels per bestemming	28
6. 3. Bestemmingen	29
6. 4. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	34

7. UITVOERBAARHEID	36
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.2. Economische uitvoerbaarheid	36
7.3. Grondexploitatie	36
8. OVERLEG	38
8.1. VROM-Inspectie	38
8.2. Provincie Fryslân	38
8.3. Wetterskip Fryslân	40
8.4. Vitens	42
9. INSPRAAK	43
9.1. Stavers Belang	43
9.2. Tennisvereniging Stavoren	44
9.3. Inspreker 3	44
9.4. Insprekers 4	46
9.5. Insprekers 5	47
9.6. Inspreker 6	47
9.7. Insprekers 7	48
9.8. Inspreker 8	49
9.9. Inspreker 9	49

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor de stad Stavoren, één van de Friese Elf Steden. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van Stavoren zich de komende jaren zal kunnen voltrekken. Het plan heeft enerzijds het karakter van een conserverend plan, waardoor het bestemmingsplan zich voor een groot deel kan richten op het actualiseren van de bestemmingen van bestaande functies.

Anderzijds speelt het in op de verwachte ontwikkelingen in de stad.

Voor Stavoren is momenteel een aantal bestemmingsplannen opgesteld, waarvan een groot deel nog geactualiseerd moet worden. De plannen die met dit bestemmingsplan worden vervangen, zijn:

- Bestemmingsplan voor de stad Stavoren 1968 plan 2 (1970);
- Stavoren Oost II, uitbreiding (1985);
- Stavoren (1988);
- Stavoren Oostermeer (1996);
- Stavoren - Bolwerk (1998).

Het gebied ten zuiden van de sluis is opgenomen in een apart plan, Bestemmingsplan Zuid / Recreatie (1992). Dit deel van de stad wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

1. 2. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Er wordt ingegaan op de historie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Ook wordt stilgestaan bij de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskenmerken. Aan de hand van de onderwerpen 'Bevolking en wonen', 'Voorzieningen', 'Bedrijven' en 'Verkeer' wordt de functionele structuur in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt ingegaan op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied.

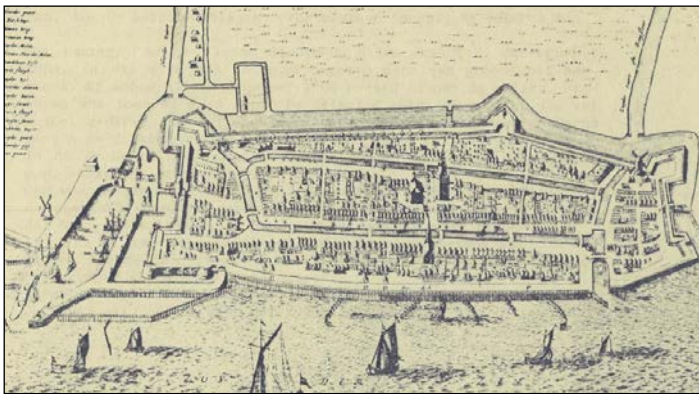
In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld, waarna in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten aan de orde komen. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en bevat een toelichting op de bestemmingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 8 en 9 wordt verslag gedaan van de Overleg- en Inspraakfase.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. De huidige situatie is mede de basis voor de geformuleerde uitgangspunten in hoofdstuk 5.

2. 1. Historie en ontwikkeling

De stad Stavoren is ontstaan aan de mond van een watertje in de zuidwesthoek van de provincie Friesland, aan de voormalige Zuiderzee. De Delft, de midden-gracht en de haven zijn de laatste resten die verwijzen naar dit watertje.



Figuur 2. Stavoren omstreeks 1664 (Kleine Schotanus Atlas)

Stavoren is de oudste van de elf Friese steden. Het oudste deel van de kern is te vinden in het hoger gelegen stadsgedeelte bij de Smidstraat. De bebouwing strekte zich oorspronkelijk zuidwaarts uit tot bij de latere Zuiderpoort en westwaarts tot wat nu het IJsselmeer is. Het geheel was omgracht. Dit deel van de stad heeft nog veel van zijn oorspronkelijke karakter behouden.

Langs de Delft woonden de kooplui, maar ook de schippers en de stuurliu. Duidelijk zichtbaar is ook de aanwezigheid van boeren binnen de wallen. Dit blijkt onder andere uit de speciaal voor hen gemaakte en nog steeds bestaande 'Koebrug'.

De stadsrechten van Stavoren stammen uit de tijd van Heinrich V, die in 1118 de stad haar rechten gaf. De stad werd in 1385 lid van het Hanzeverbond, met handel op de Oostzeelanden, Engeland, Frankrijk en Scandinavië. Na de legendarische bloeiperiode rond de 12^e eeuw en de achteruitgang in de late Middeleeuwen, kende Stavoren in de 17^e en 18^e eeuw door de zeevaart een redelijke welvaart als havenstad. Dit verleden is nog terug te vinden in de bijzonder karakteristieke haven en havenmond.

Tegen 1800 hield de handel over zee voor Stavoren op en de stad hield alleen de oversteek naar Enkhuizen, die kon blijven bestaan dankzij de aanleg van de spoorlijn in de 19^e eeuw. De terugval in handel vertaalde zich ruimtelijk in een aantal open ruimten, als gevolg van de afbraak van diverse woningen.

Na de Tweede Wereldoorlog profiteerde Stavoren van de toenemende watersportactiviteiten op het IJsselmeer. Toerisme en jachtbouw werden belangrijk voor de werkgelegenheid. Tegenwoordig dient de haven van Stavoren als thuishaven voor een kleine vissersvloot en de veel grotere 'bruine vloot'.

2. 2. Ruimtelijk / stedenbouwkundige structuur

Een groot deel van de stad kan als ruimtelijk waardevol worden gekwalificeerd. Toch is de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de woonomgeving niet zodanig dat dit tot een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zal leiden.

De oude structuur van de stad is nog goed herkenbaar. Aan de noord- en zuidzijde is de structuur wel ingrijpend veranderd. Op de plaats van het voormalige sportterrein lagen vroeger een gracht en bolwerken. Aan de zuidzijde is door de bouw van de sluis en nieuwe woningen het oorspronkelijke stadsbeeld aanzienlijk veranderd. De meest recente uitbreidingen van Stavoren hebben plaats gehad aan de oostzijde, Stavoren-Oost, Oostermeer.

Binnen het plangebied zijn drie Rijksmonumenten gelegen.

2.2.1. Ruimtelijk waardevolle stadsdelen

De Voorstraat en omgeving

De gevelwanden aan de Voorstraat zijn in hun totaliteit waardevol. Het merendeel van de panden is opgebouwd uit één laag met een kap. De meeste panden zijn dieper dan breed en er zijn veel topgevels. Als kapvorm komen het schilddak en het zadeldak veel voor. Ondanks het feit dat de woningen een individueel karakter hebben en de hoofdmaten (breedte, hoogte en tussenliggende afstand) veel verschillen vertonen vormen zij toch ruimtelijk gezien één geheel. Het water, de groenstroken met de bomenrijen, de bruggen, de rijbaan en de gevelwanden vormen samen een waardevol beeld dat als karakteristiek voor Stavoren kan worden beschouwd. In de groenstrook aan de westzijde bevindt zich een muziektent die ruimtelijk als waardevol kan worden aangemerkt. In de gevelwanden bevindt zich een aantal architectonisch waardevolle panden; het gemeentehuis, de Nederlands Hervormde kerk, de Doopsgezinde kerk en de boerderij met woonhuis op de hoek van de Burgemeester Albertsstraat. Het winkelpand bij de Dwinger is een visueel verstorend element in de gevelwand vanwege zijn afwijkende gevelbreedte en gevelindeling.

De Burgemeester Albertsstraat

Deze straat verbindt de bebouwing aan de Schans en Koeweg met het oudere gedeelte van de stad (de Voorstraat). Belangrijk voor het ruimtelijk beeld van deze straat zijn:

- twee grote boerderijen die door hun architectuur en situering van bijzondere betekenis zijn voor de beleving van dit deel van de stad;
- het zicht op de 'binnengracht' en de groene binnenterreinen (achtertuinten, weilanden en dergelijke). Door de grote diepte van dit binnenterrein zijn hier

- ook bijzondere bestemmingen mogelijk, zoals scholen, kerkhof en een speel-terrein, mits het groene en open karakter niet verloren gaat;
- de kleinschalige woningen geven door hun situering de straat een intiem karakter;
 - de boerderij en de Doopsgezinde kerk vormen een duidelijke beëindiging van de straat en een overgang naar de Voorstraat.

Aan de westzijde sluit deze straat aan op de steeg naar de IJsselmeerdijk en aan de oostzijde op de Koeweg.

De Schans

Aan de Schans dient met name te worden genoemd het gedeelte tussen de Burgemeester Albertsstraat en het Hellingspad. De panden hebben een individuele herkenbaarheid en zijn over het algemeen smal. De bebouwing, met een nage-noeg gesloten gevelwand, vertoont veel overeenkomsten met die aan de Voorstraat en de Burgemeester Albertsstraat, al zijn hier minder topgevels. Het schild-dak met dakkapel komt in dit deel van de stad het meest voor.

De woonomgeving wordt gekenmerkt door een voortuin of woonerf: in het noordelijke gedeelte meestal verhard en in het zuidelijke gedeelte zijn tuinen aangelegd. De rijbaan is in klinkers uitgevoerd en er is geen stoep. Tussen de rijbaan en het water ligt een groenstrook met bomenrij, soms onderbroken door een aangelegde kade. Karakteristiek voor de beleving van de Schans zijn de vele boten die hier zijn aangelegd. Als ruimtelijk verstorend element kan het trafogebouw bij de Koebrug worden aangemerkt.

De haven en de IJsselmeerdijk

De haven met de daarbij liggende gebouwen vormt een belangrijk element in het ruimtelijk beeld van Stavoren. Ook de sluis, die in oude glorie is hersteld, vormt hier een onderdeel van.

De activiteiten van visserij en watersport drukken vooral in de zomer hun stempel op de beleving van Stavoren. Zowel voor het waterverkeer als het wegverkeer is dit deel van de stad de belangrijkste toegangspoort. De panden aan het Noord zijn dan ook sterk beeldbepalend.

De IJsselmeerdijk met aan de westzijde het water en aan de andere zijde het zicht op de bebouwing en achtertuinen is een wezenlijk onderdeel van de visuele beleving van de stad. Door de plaatsing van stacaravans, houten schuren, loodsen en andere bouwsels vlak bij de dijk, wordt echter de aanblik op de achterterreinen ontsierd.

2. 3. Bevolking en wonen

Het inwonerstal van Stavoren is vanaf 1993 geleidelijk aan gegroeid. De laatste jaren is echter een bevolkingsafname te constateren. Het ruimtelijk beleid van de gemeente heeft tot nu toe een beperkte ontwikkeling in gedachten, van ongeveer 1% per jaar voor de middelgrote kernen van de gemeente.

Het Woningverdelingsplan Nijefurd '98 voorzag in een toename van de woningvoorraad in Stavoren met 51 woningen voor de periode 1-1-1998 tot 1-1-2010. Er heeft onlangs zowel nieuwbouw als sloop plaats gevonden, daarom is de woningvoorraad per saldo de afgelopen jaren nauwelijks gegroeid. De nieuwbouw vond plaats in het Bolwerk, de sloop was de voorbereiding op de vernieuwing bij Schans-Houtland.

	1993	1998	2001	2006	2009	2011
Aantal inwoners	927	958	959	956	952	965
Aantal woningen	392	421	431	452		
Woningbezetting	2.4	2.3	2.2	2.1		

De ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad (per 1 januari)

Op de inbreidingslocatie 'Het Bolwerk' aan de haven heeft de bouw van zowel permanente woningen (19) als recreatiewoningen (20) plaatsgevonden. Naast woningen zijn op deze locatie ook (toeristische) voorzieningen gerealiseerd. Op de locatie Schans-Houtland zijn 8 halfvrijstaande gezinswoningen en 14 levensloopbestendige huurappartementen gerealiseerd.

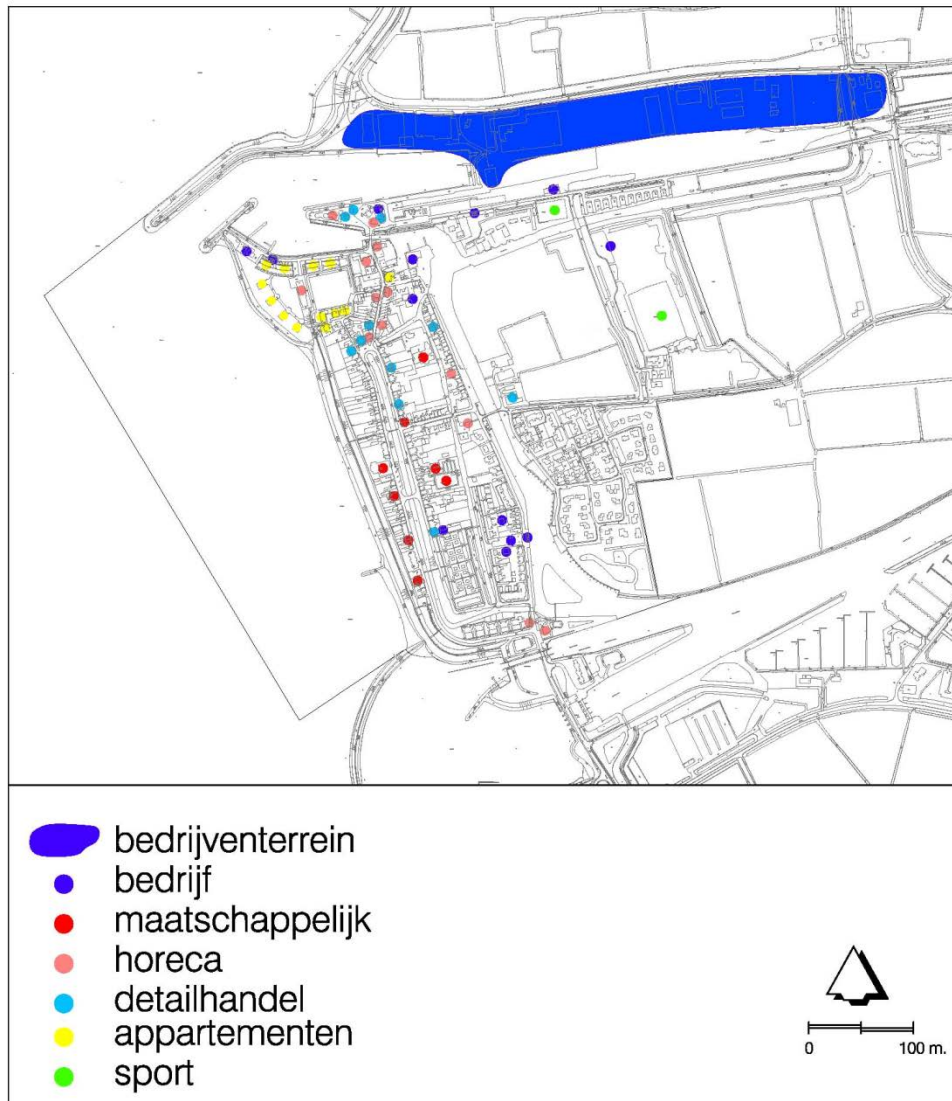
2. 4. Voorzieningen

Stavoren beschikt over een aantal basisvoorzieningen verspreid over het plangebied, zoals een VVV-kantoor, twee basisscholen, een multifunctioneel centrum (De Kaap) en diverse detailhandelsvestigingen. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de voorzieningen in de regionale centra Balk en Workum.

Door de ligging van de stad aan het IJsselmeer en de verbinding met de Friese binnenwateren zorgt de waterrecreatie voor een groot aantal toeristen. Hiervoor zijn langs het water diverse sanitaire voorzieningen aanwezig.

In Stavoren is een aantal horecavoorzieningen gelegen. Deze horecavoorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd rond de haven en de Smidstraat. Daarnaast is in één van de boerderijen bij de Koebrug een restaurant gevestigd. Tevens is er bij de sluis een cafetaria/ restaurant gesitueerd.

Figuur 3 geeft de ligging van de voorzieningen en de bedrijvigheid weer. Op deze figuur is een duidelijk concentratie van voorzieningen rond de haven en de Smidstraat zichtbaar.



Figuur 3. De ligging van voorzieningen en bedrijvigheid in Stavoren

2. 5. Bedrijven

Buiten de bedrijven die zijn gelegen op het industrieterrein aan de noordzijde van Stavoren, is binnen het plangebied nog een aantal andere bedrijven aanwezig (zie ook figuur 3). Deze bedrijven zijn verspreid over het centrum gelegen, tussen de woningen en de overige functies.

In het noorden van het plangebied is een industrieterrein gelegen, waar zich voornamelijk bedrijven bevinden die gericht zijn op de watersport. Een aantal van deze bedrijven is zware industrie, zoals een staalverwerkingsbedrijf en een scheepsbouwbedrijf. De ligging van de bedrijven aan de rand van de stad langs het spoor en bij het water maken het gebied aantrekkelijk.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid in Stavoren is voornamelijk gericht op de recreatie en toerisme. Naast de hierboven beschreven mogelijkheid tot vestiging van nieuwe horecavoorzieningen, dient deze sector behouden en versterkt te worden.

2. 6. Verkeer

Van oorsprong hadden de vaarten in Stavoren een belangrijke betekenis in het vervoer over water. Daarnaast had de stad door de ligging aan zee een grote rol in de internationale handel over zee. De haven verwijst nog naar dit verleden, maar wordt voornamelijk gebruikt voor de waterrecreatie. Tegenwoordig is er alleen nog de veerdienst Stavoren-Enkhuizen, een kleine vissersvloot en de 'bruine vloot' die van deze haven gebruik maken.

De wegenstructuur van Stavoren volgt de oude waterlopen die door en om de stad liepen. De vaart die aan beide zijden wordt gemarkeerd door de Voorstraat is nog een onderdeel van de oude structuur. De Schans is grotendeels gesitueerd op de oude omwalling en verwijst in de naamgeving naar de vroegere functie.

Stavoren beschikt over een eigen station op de spoorlijn Leeuwarden-Stavoren. Al enige jaren staat door privatisering van het openbaar vervoer deze spoorlijn ter discussie. Voor de woonfunctie, maar ook de toeristisch-recreatieve functie van Stavoren is het van belang dat deze spoorlijn blijft bestaan.

3. BELEID

In dit hoofdstuk is ingegaan op het relevante beleid. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, is alleen ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Friesland

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Stavoren is gelegen in Zuidwest-Friesland, een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Dit gebied is tevens aangewezen als Nationaal Landschap. In recreatief-toeristisch opzicht is Zuidwest-Friesland van grote betekenis. Het gebied heeft uitgebreide watersportmogelijkheden. Daarnaast zijn natuur- en landschapsbeleving en cultuurtoerisme van belang.

Stavoren is in het Streekplan aangewezen als één van de recreatiekernen. In deze kernen wordt de mogelijkheid geboden tot versterking van de potenties voor de vaarrecreatie en tevens benutting van cultuurhistorie. In deze kernen zijn geconcentreerde recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalige uitstraling mogelijk. Buiten de kern is bij bestaande recreatieve voorzieningen ruimte voor herstructurering en kwaliteitsverbetering. De aard en schaal van de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de karakteristiek en de functie van de recreatiekern.

Door de aanwezigheid van een treinstation in Stavoren is er ruimte binnen het gemeentelijk programma voor een aanvullend woonaccent.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale

ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening zet het streekplan om in algemeen geldende regels. Het belangrijkste uitgangspunt van de verordening is zorgvuldig ruimtegebruik. Aan een aantal ontwikkelingen, zoals woningbouw en nieuwe bedrijventerreinen is voorwaarden gekoppeld.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwlocaties of bedrijventerreinen direct mogelijk gemaakt. Voor het overige geeft de verordening geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonplan 2011 - 2016

Voor de gehele gemeente Súdwest-Fryslân is een geactualiseerd woningbouwprogramma vastgelegd in het Woonplan 2011-2016. De gemeente zet daarbij voor het landelijk gebied in voor clustering van de woningbouwopgave in 5 clusters. Binnen deze clusters ligt het accent op nieuwe woningbouw in de kerndorpen. Uitgangspunt voor Stavoren zal daarbij zijn dat tot 2016 in het uitbreidingsplan Middenmeer een totaal van 14 woningen gerealiseerd kan worden. Mogelijk dat erna 2016 nog woningen bij komen, dit is echter afhankelijk van de op dat moment te constateren marktomstandigheden. In figuur 4 is de uitbreiding aan de oostzijde van de stad aangegeven.

Voor Middenmeer wordt een aparte planologische procedure doorlopen. Het plangebied is daarom volledig buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten.

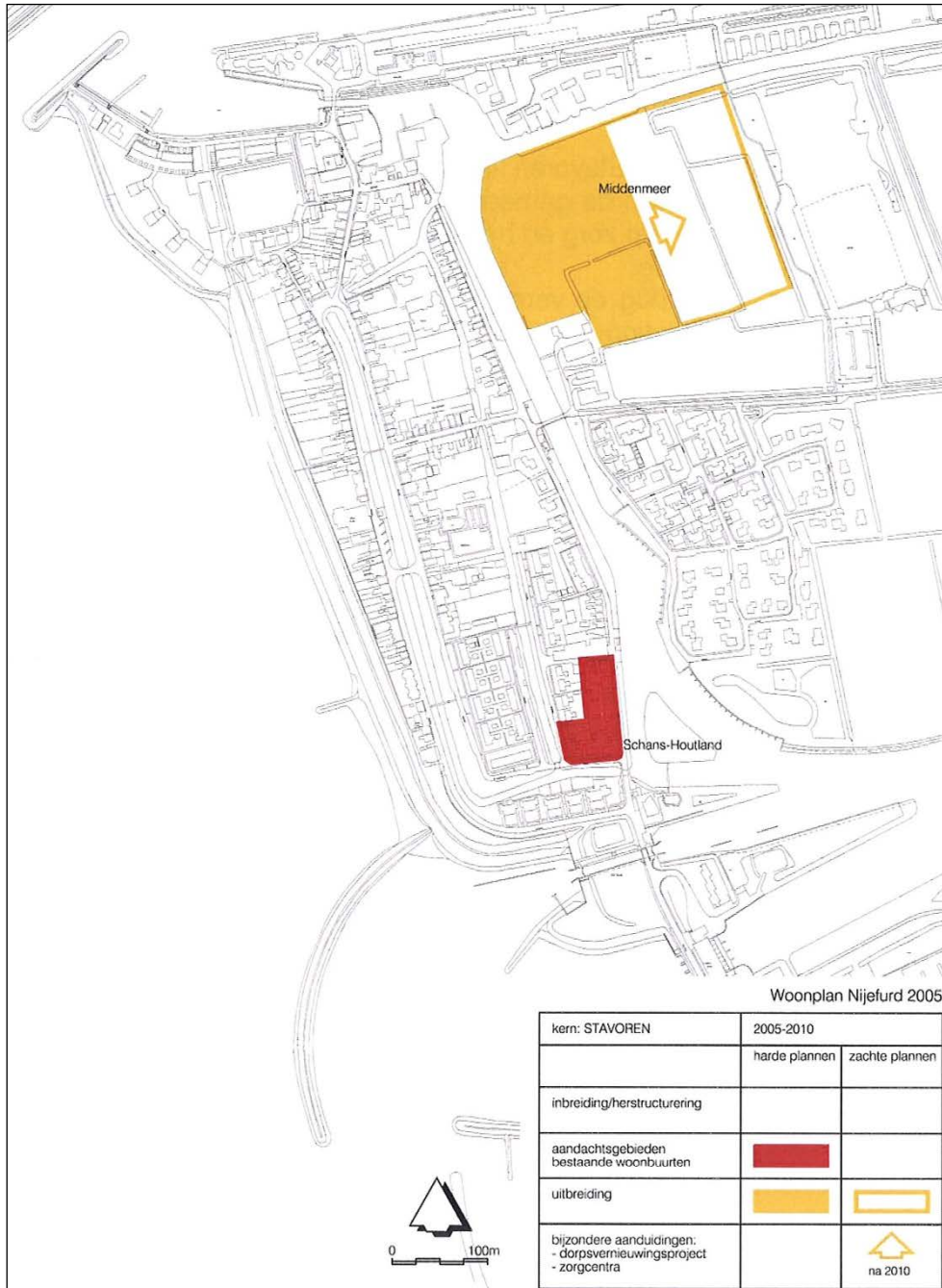
Welstandsnota

De gemeente Nijefurd heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004). In de *Welstandsnota* zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Stavoren is onderverdeeld bij de stads- en dorpskernen. Vanouds hebben deze kernen een gemengde functie die tot uitdrukking komt in het bebouwingsbeeld. In de loop van de tijd heeft het proces van groei, ontwikkeling en veroudering ervoor gezorgd dat een grote variatie aan veelal individuele panden is ontstaan. Het beleid is er in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in de oudere dorpskern. De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van de karakteristieke elementen.

Afstemming Welstandsnota - bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de *Welstandsnota* en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de *Welstandsnota* zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.



Figuur 4. Woningbouw en -vernieuwing Stavoren (Woonplan Nijefurd)

In het onderhavige bestemmingsplan zijn met name regels opgenomen die betrekking hebben op de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de Welstandsnota geregeld. Volgens de Woningwet mogen in de Wel-

standsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het *uiterlijk* en de *plaatsing* van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels dat de bestemmingsplanregels voorgaan.

Horecabeleid

In de *Partiële herziening bestemmingsplannen (horecaregeling kernen)* (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1998) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de horeca geformuleerd.

De gemeente Nijefurd hanteerde een indeling van diverse soorten horeca in zes categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen horecabedrijven op grond van de mate van publieksaantrekkende werking.

Categorie I is bedoeld voor aanloopgerichte horecabedrijven die vooral gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen. Categorie II betreft restaurants die met name gericht zijn op het verstrekken van maaltijden. Onder categorie III vallen logiesbedrijven, waarbij dranken en maaltijden uitsluitend aan logiesgasten worden verstrekt. Categorie IV betreft cafetaria's en categorie V omvat de cafés en bars. Bar-/dancings en discotheken vallen onder categorie VI.

In het beleid is aangegeven dat in een aantal aangewezen gebieden de vestiging van nieuwe horecabedrijven eventueel is toegestaan. Dit om verspreiding door de kernen te voorkomen.

In Stavoren geldt dat de uitwisselbaarheid van horecabedrijven mogelijk is wanneer het qua aard vergelijkbare bedrijven betreft. Nieuwsvestiging middels een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk voor de lichtste categorieën horecabedrijven en dan ook nog binnen een bepaald gebied. Voor het vestigen van zwaardere horecabedrijven moet een aparte planologische procedure doorlopen worden. Voor Stavoren is het noordelijke deel van de stad, te weten de bebouwing aan de Smidstraat, het Noord, het Hellingspad en de Havenweg, aangewezen als kerngebied voor de horeca. Naast de afwijking voor nieuwe lichte horeca, kunnen in dit kerngebied via een afwijking de onbebouwde gronden worden gebruikt als horecaterras. In figuur 5 zijn zowel het kerngebied als de in het plangebied gesitueerde horecavestigingen weergegeven.



Figuur 5. Ligging kerngebied en horeca Stavoren

3. 3. Masterplan Stavoren

De gemeente heeft eind 2012 het Masterplan Stavoren vastgesteld. Het Masterplan is in opdracht van de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest-Fryslân opgesteld als onderdeel van het Friese Merenproject. In de gemeente Súdwest Fryslân zijn er binnen dezelfde kaders Masterplannen opgesteld voor Workum en Makkum. Dit zijn net als Stavoren toegangspoorten in de terminologie van het Friese Merenproject. Ook zijn voor Bolsward, IJlst, Woudsend en Heeg Masterplannen in voorbereiding. In de projectopdracht voor deze Masterplannen staan drie thema's centraal:

- economische betekenis (werkgelegenheid en bestedingen);
- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzaamheid.

Het Masterplan voor Stavoren is in intensieve samenspraak met lokale partijen, zoals bedrijven en inwoners, voorbereid. In figuur 6 is een fragment van het Masterplan weergegeven.

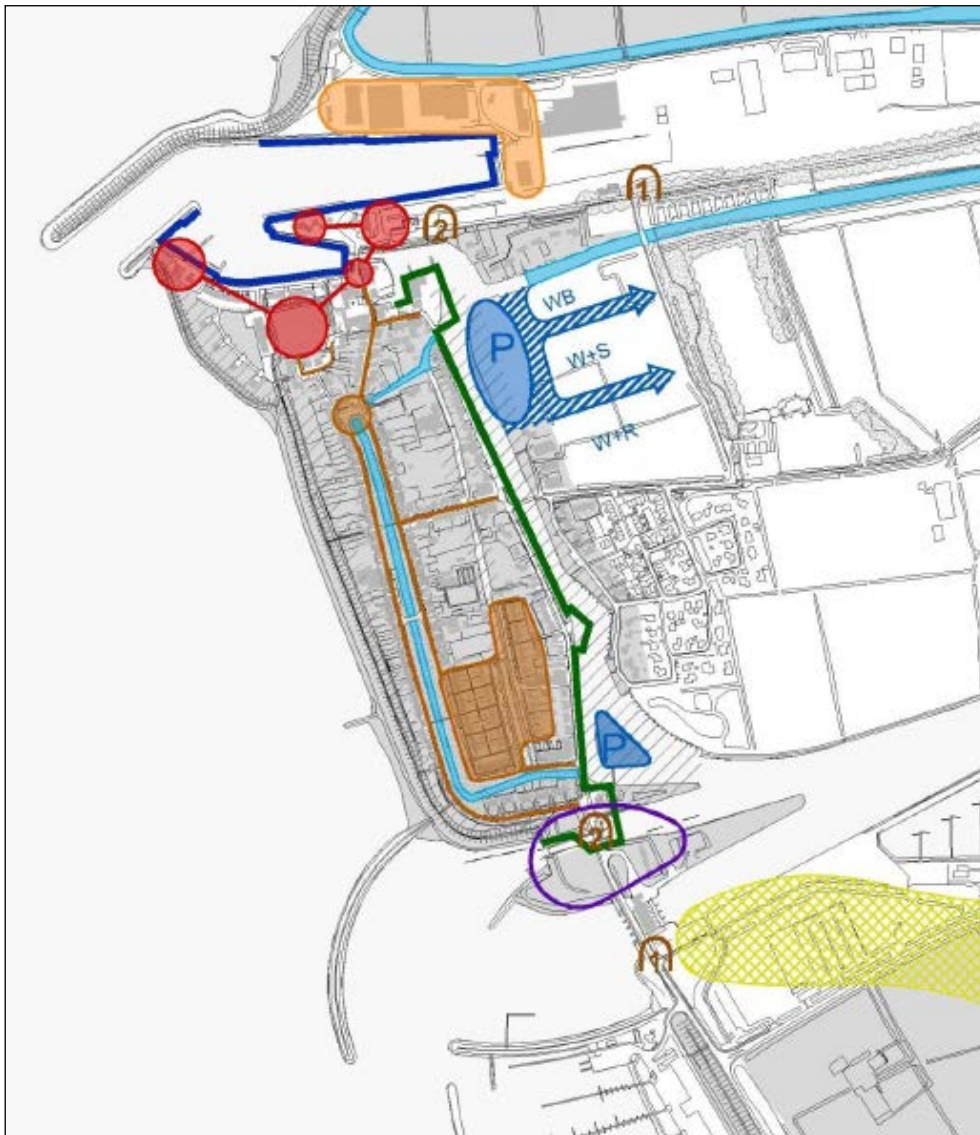
Een belangrijk onderdeel van het Masterplan is het beter herkenbaar maken van de contouren van de historische stad. Dit wordt beoogd door de volgende ingrepen te realiseren:

- de oostelijke stadsgrens langs de Schans en Stadsgracht weer herkenbaar te maken;
- de samenhang in het havengebied aan de noordkant te versterken;
- de entrees van de stad, zowel aan de noordkant als aan de zuidkant, meer herkenbaar en beleefbaar te maken;
- het contrast tussen de oude stad en de nieuwe stad in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Een belangrijke ontwikkeling betreft Middenmeer. Dit gebied was al lange tijd beoogd voor woningbouw. Door de veranderde markt is realisatie van het hele gebied niet meer reëel. De plannen zijn daarom gewijzigd, zodat minder woningen gerealiseerd worden. Ook wordt in Middenmeer een plaats geboden voor de uit het centrum te verplaatsen supermarkt. Een botenhandelaar wordt eveneens eveneens in Middenmeer ruimte geboden. Dit biedt ruimte voor herstructurering op de vrijkomende locaties en daardoor de mogelijkheid om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In Middenmeer wordt eveneens een nieuwe passantenhaven gerealiseerd. De huidige passantenhaven, nabij de sluis, is te klein.

Een ander belangrijk aspect van het Masterplan is de versterking van de historische identiteit rond de oude haven. Hier wordt gedacht aan het terugbrengen van het oude stationsgebouw en herbouw van de havenpunt. De haven moet daarbij de robuustheid van de oude zeehaven behouden. Tot slot wordt de realisatie van voorzieningen voor cruiseschepen beoogd. Hier wordt het noordelijke gedeelte van de haven, de voormalige spoorhaven, voor gebruikt. Dit pakket van maatregelen zorgt er voor dat de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid van de historie van Stavoren versterkt wordt.

Eén van de onderdelen van het weer beleefbaar maken van de 'oude' stad, is het terugbrengen van de oude stadsrand. Dit kan door de bastions weer terug te brengen. Dit kan letterlijk, maar ook figuurlijk zijn. Onderdeel van het beleefbaar maken van de oude stad is het weer zichtbaar maken van het blokhuis. Tijdens werkzaamheden in 1996 is het voormalige blokhuis van Stavoren teruggevonden. Dit blokhuis heeft in de 16^e eeuw Stavoren beschermd. Door de vondst is een deel van het terrein niet ontwikkeld en vormt een groene, open plek aan de noordkant van Stavoren. Er wordt gedacht het blokhuis op verschillende manieren weer zichtbaar te maken. Dit kan door het blokhuis deels op te graven en weer zichtbaar te maken. Anderzijds kan dit door het blokhuis door verschillend materiaalgebruik in de openbare ruimte weer te geven. Dit kan bijvoorbeeld door andere stenen in de weg te gebruiken.



Figuur 6. Fragment Masterplan Stavoren

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Verkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone. Voor alle straten in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur, met als gevolg dat er geen sprake is van een zone. Er hoeft voor wat betreft het wegverkeerslawaaï dan ook geen rekening gehouden te worden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen.

Spoorweglawaaï

In de *Wet geluidhinder* zijn ook bepalingen opgenomen ten aanzien van geluidszones voor spoorwegen. Ook hier is de breedte van de zone afhankelijk van de ligging van het spoor in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal spoorlijnen. Voor naastgelegen woningen geldt een geluidsbelasting van 55 dB of minder.

Langs het spoor ligt een zone van 100 meter ¹⁾ waarbinnen niet zonder meer geluidsgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden. In dit bestemmingsplan worden binnen deze zone geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd.

Voor het traject Leeuwarden - Stavoren is in het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Stroop ²⁾. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied ten hoogste 50 dB is. De belasting blijft daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan vanuit het geluidaspect.

4. 2. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de

¹⁾ Conform zonekaart spoorwegen bij Besluit geluidhinder spoorwegen.

²⁾ Akoestisch onderzoek railverkeer Bestemmingsplan Stavoren, Stroop, juli 2007.

mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. De meeste bedrijven in Stavoren behoren tot de categorieën 1 en 2. Deze bedrijven (en naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven) vormen in milieuhygiënisch opzicht over het algemeen dus geen bijzonder knelpunt.

De in het plangebied aanwezige, bestaande bedrijven categorie 3, te weten het tankstation aan de Schans, de jachtwerf aan het Hellingspad en het scheepstimmerbedrijf aan het Hellingspad, zijn door de aard en schaal van de bedrijvigheid milieuhygiënisch inpasbaar. De overige categorie 3-bedrijven in het plangebied zijn gevestigd op het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied. Hier is ook een aantal bedrijven uit een hogere categorie dan 3 gevestigd.

In het plangebied zijn, buiten het bedrijventerrein, bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 van de VNG-Basiszoneringslijst, in principe niet toegestaan. Buiten het bedrijventerrein zal uitbreiding van de categorie 3-bedrijven niet mogelijk zijn. Wanneer er een (gedeeltelijke) bedrijfsverplaatsing of beëindiging van een dergelijk bedrijf buiten het bedrijventerrein aan de orde is, dan kan de bestemming zódanig worden veranderd dat zich op de betreffende locatie alleen nog een bedrijf uit categorie 1 en 2 kan vestigen, of woningbouw. Vestiging van nieuwe categorie 3-bedrijven is alleen gewenst op het bedrijventerrein. Reguliere woningbouw is op dit terrein niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn inbestemd.

Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de omgevingsvergunning voor milieuactiviteiten uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval.

4. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een overwegend conserverende bestemming van de groengebieden vanwege primair de landschappelijke betekenis, ook met het oog op eventueel aanwezige ecologische waarden. Datzelfde geldt voor het IJsselmeer, de waterlopen en de waterpartijen.

Voor het overige, bebouwde gebied, heeft dit bestemmingsplan een conserveerend karakter, gericht op bestendig gebruik en op de aanwezige functies. Vanuit oogpunt van ecologie is daar geen sprake van (bijzondere) waarden.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten opgenomen in bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit voorkomt dat de verbodsbepalingen in de *Flora- en faunawet* en de *Habitatrichtlijn* worden overtreden. Ook voor de gier- en huiswaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden.

4. 4. Archeologie

De kern van het huidige beleid op het gebied van de archeologie, opgenomen in de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*, is, dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier moeten worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten moeten dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie Fryslân heeft als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aangewezen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Verwerkt in de FAMKE is de Archeologische Monumentenkaart

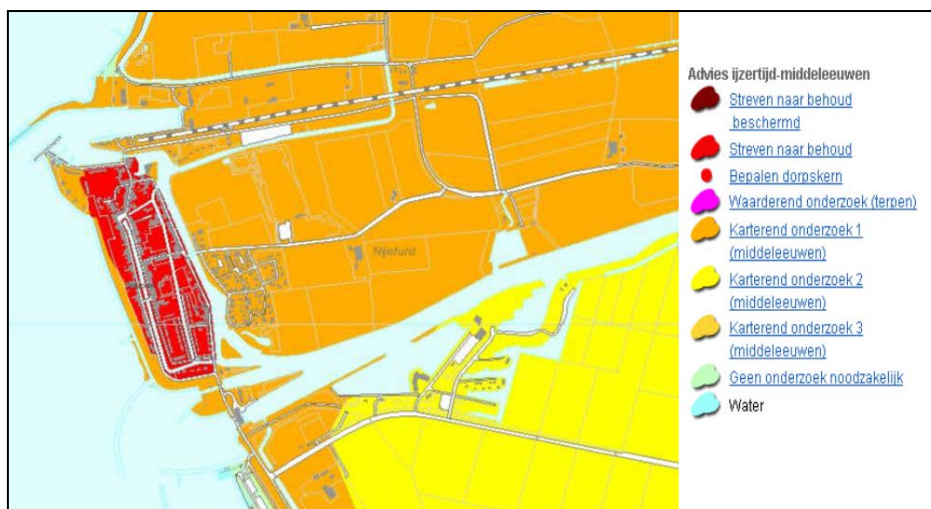
(AMK), waarop de monumenten staan aangegeven. Op basis van de FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten: steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Op de advieskaart steentijd-bronstijd wordt voor een deel van Stavoren aangegeven, dat er zich archeologische resten uit de steentijd kunnen bevinden vlak onder de oppervlakte, afgedekt door een dun veen- of kleidek. Dit gebied is gelegen aan de westzijde van Stavoren tegen het IJsselmeer aan. Waarschijnlijk is de conservering van eventueel aanwezige resten nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar.

Van Stavoren is bekend dat zij daarnaast waardevolle archeologische resten uit de periode IJzertijd en later bevatten (zie figuur 6). In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol. In dit gebied mogen geen ingrepen worden verricht die het bodemarchief kunnen schaden. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Bij ingrepen groter dan 50 m² dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De uitkomsten van dit onderzoek wijzen uit of vervolg onderzoek noodzakelijk is.

In het overige deel van Stavoren kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Er worden geen ingrepen groter dan deze oppervlakte mogelijk gemaakt. Een aanvullende regeling om deze gebieden te beschermen is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn met betrekking tot archeologie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



Figuur 7. Fragment FAMKE-kaart IJzertijd-Middeleeuwen voor Stavoren en omgeving

4. 5. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

4.5.1. Beleid

Waterbeleid 21e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het plangebied maakt deel uit van de watersysteemcluster Stavoren.

4.5.2. Huidige situatie

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

Aangezien in het plangebied een waterkering gesitueerd is, zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Hierover is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft de ligging van de primaire waterkering van het IJsselmeer aangegeven. Het waterschap adviseert deze zone te voorzien van de bestemming 'Waterstaatkundige doeleinden'. In het bestemmingsplan is de waterkering bestemd als 'Water - Waterkering'. De vrijwaringszone rond de waterkering is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

De bodemkwaliteitskaart voor Zuidwest Friesland geeft de kwaliteit van de verschillende bodemlagen weer. Het bodembeheerplan geeft aan of bepaalde grond

ergens anders binnen de gemeente als bodem gebruikt mag worden. Hergebruik is alleen wettelijk toegestaan als de kwaliteit van de ontvangende bodem niet verslechtert.

Om een omgevingsvergunning om te bouwen te verkrijgen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Doel hiervan is te beoordelen of de bodemkwaliteit op de betreffende locatie risico's met zich meebrengt voor het geplande gebruik. Met het opstellen van de bodemkwaliteitskaart is een goed beeld verkregen van de (diffuse) bodemkwaliteit van onverdachte gebieden. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan daarom door de gemeente worden besloten om vrijstelling te verlenen voor het bodemonderzoek. Er zijn enkele uitzonderingen waarbij geen vrijstelling wordt verleend:

- locaties met een bekende verontreiniging (puntbron), of locaties gelegen nabij (binnen een straal van 25 meter) een puntbron dienen alsnog te worden onderzocht;
- de gebiedseigen kwaliteit mag geen aanleiding zijn om een risico te verwachten ten aanzien van het geplande gebruik;
- verdachte locaties of locaties binnen een straal van 25 meter van verdachte locaties waarvan een vermoeden bestaat van bodemverontreiniging, tenzij middels een NVN5725 onderzoek wordt aangetoond dat de locatie onverdacht is;
- locaties gelegen in de bodemkwaliteitszone 'oude historische kern'.

De risico's voor de bodemkwaliteit zijn afhankelijk van het gebruik en de verblijfsduur van de locatie. Met uitzondering van de bodemkwaliteitszone 'oude historische kern' voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit aan norm van het maximaal toelaatbaar risico (MTR-waarde) voor de strengste categorie: wonen met moestuin. Derhalve is ervoor gekozen om de zone 'oude historische kern' geen vrijstelling te verlenen voor bodemonderzoek. Ten aanzien van risico's als gevolg van de diffuse bodemkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van het bodembeheerplan.

Toetsing en conclusie

De oude stadskern van Stavoren is al eeuwenlang bewoond en bebouwd, zodat een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) niet uit te sluiten is. Door de demping van een aantal waterlopen in en rond de kern met mogelijk verontreinigde grond, worden deze locaties als potentieel verontreinigd aangegeven op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de bodem en het grondwater onderzocht moeten worden. Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie.

Het bestemmingsplan is voor de kern zelf conserverend opgesteld waardoor op dit moment bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Hiermee zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing en conclusie

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Rijk heeft het Basisnet weg, water en spoor opgesteld. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen belangen op het gebied van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid een grote rol. Er zijn steeds meer ontwikkelingen in Nederland zichtbaar die zorgen voor spanning tussen deze belangen. Met het doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid is het Basisnet ontstaan. Gemeenten krijgen langs sommige routes te maken met een veiligheidszone en/of een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) en verantwoording van het groepsrisico. Binnen deze zones mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd worden of moet verantwoord worden waarom dit wordt toegelaten.

Voor dit bestemmingsplan is alleen aan de orde het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Johan Frisokanaal. Hier vindt weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het kanaal heeft daarom geen veiligheidszone en PAG en het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

Risicovolle inrichtingen en buisleidingen

Op de risicokaart van de provincie Fryslân worden geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor aardgas in het plangebied aangegeven. Over het plangebied liggen geen risicocontouren van inrichtingen en leidingen die buiten het plangebied liggen waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Er is dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4. 8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met

name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe woningen of andere verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Verslechtering van de luchtkwaliteit is hierdoor niet aan de orde. In de gemeente Súdwest-Fryslân zijn geen problemen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan is er in het algemeen op gericht de huidige ruimtelijk-functionele structuur te behouden en eventueel te versterken. Dit betekent dat de bestaande situatie in dit bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Grenstellend kader is daarbij geweest de huidige situatie, het relevante beleid van provincie, gemeente en waterschap en de milieu- en omgevingsaspecten. Binnen dit kader zijn in dit hoofdstuk de uitgangspunten geformuleerd voor het plangebied.

5. 1. Functionele structuur

Wonen

Het bestemmingsplan is er op gericht de huidige structuur van Stavoren te behouden en anderzijds de vertaling van het Masterplan mogelijk te maken. Er is dan ook voor gekozen de woningen, de straten en de groenstructuren zo concreet mogelijk te bestemmen. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingen zoals hieronder weergegeven.

Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te behouden. Woonbebouwing heeft daarom alleen enige uitbreidingsmogelijkheid aan de achterkant gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste drie meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

Op enkele plaatsen in het plangebied komt de woonfunctie in combinatie met een andere functie voor. Deze functiemenging blijft in het onderhavige plan gehandhaafd en wordt voor een deel van het plangebied zelfs gestimuleerd.

Tweede woninggebruik/ recreatieve bewoning

In de stad Stavoren zijn tweede woningen (recreatiewoningen) aanwezig. Zo zijn er recent woningen gebouwd aan het Bolwerk waarvan de helft in gebruik is als woning en de andere helft als recreatiewoning. Het gebruik van woningen als tweede woning heeft echter negatieve effecten tot gevolg. Een woning in gebruik als tweede woning wordt niet permanent bewoond.

De regels voor tweede woningen zijn vastgelegd in de *Gebruiksverordening tweede woningen*. Deze verordening, gebaseerd op de Huisvestingswet, bevat regels omtrent de verdeling van woonruimte en wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In deze verordening zijn regels opgenomen op basis waarvan het tweede woninggebruik kan worden tegengegaan.

Aangezien het tweede woninggebruik ook invloed heeft op de ruimtelijke omgeving, is ervoor gekozen in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan deze problematiek. Het tweede woninggebruik heeft tot gevolg dat panden een groot

deel van het jaar leeg staan, terwijl de woningen in principe bedoeld zijn voor permanente bewoning. Dit heeft tot gevolg dat elders nieuwe woningen bedoeld voor permanente bewoning gebouwd moeten worden. Daarnaast heeft het gebruik als tweede woning tot gevolg dat er minder inwoners in de stad zijn, wat weer een negatieve invloed kan hebben op het aanwezige voorzieningenniveau. Een afname van het aantal voorzieningen kan leegstand tot gevolg hebben. Kortom, het gebruik van woningen als tweede woning kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de stad.

Om het tweede woninggebruik tegen te gaan, zijn in het bestemmingsplan de woningen die in gebruik zijn als tweede woning, aangeduid. Voor de woningen aan het Bolwerk is een regeling opgenomen waarbij maximaal 20 woningen gebruikt mogen worden als recreatiewoning. Voor de overige woningen geldt dat het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning als strijdig wordt aange-merkt.

Centrumfuncties

De situatie van detailhandel, bedrijvigheid en horeca, veelal in combinatie met een woonfunctie, komt met name voor rond de Smidstraat en de Noord. Er is dan ook voor gekozen dit deel, conform de huidige regeling, te beschouwen als 'centrumgebied', zie figuur 8.



Figuur 8. Het centrumgebied

Het uitgangspunt ten aanzien van de winkels en aanverwante centrumfuncties is een concentratie in het centrumgebied ten behoeve van het op peil houden van de verzorgende en toeristisch-recreatieve functie.

De detailhandel is de belangrijkste drager van het beeld. Voor alle in het centrumgebied voorkomende functies is het uitgangspunt dat ze een bijdrage leveren aan het instandhouden c.q. versterken van het levendige beeld in het centrumgebied, zonder structurele hinder voor het wonen.

Alle functies in het centrumgebied, uitgezonderd horeca, zijn uitwisselbaar. Het beleid ten aanzien van de horeca wordt hierna beschreven. Buiten het centrumgebied is, ter bescherming van de woonfunctie, vastgelegd waar overige functies aanwezig mogen zijn.

Horeca

In de gemeentelijke horecaregeling is vastgelegd dat in Stavoren het centrumgebied is aangewezen als kerngebied voor horecavoorzieningen. Horecabedrijven uit de categorieën I tot en met IV kunnen zich hier vestigen, mits dit niet ten koste gaat van de woonsituatie. Voor het overige deel van het plangebied geldt een consoliderend beleid. Dit houdt in dat de locatie en aard van de horecafunctie is vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er zich nieuwe bedrijven gaan vestigen en dat zich ergens een horecabedrijf uit een zwaardere categorie vestigt. De horecabedrijven die hier gevestigd zijn, blijven gehandhaafd. Nieuwe vestigingen buiten het kerngebied zijn niet toegestaan.

Bedrijvigheid

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied in principe niet toegestaan. In het plangebied bevinden zich verspreid verschillende soorten bedrijvigheid. Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht). Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie en een centrumgebonden karakter heeft is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Voor zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3 en hoger. Het beleid is erop gericht om deze bedrijven zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein.

5. 2. Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het van belang dat de kenmerkende structuur van de stad Stavoren door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur. Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het ruimtelijk en cultuurhistorisch gezien waardevolle stedenbouwkundige patroon van straten, stegen en grachten, en het bijbehorend bebouwingspatroon;

- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen);
- het behoud van de openheid aan oostzijde van het plangebied;
- het behoud van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- het behoud van de monumentaliteit.

Voor zover het Rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd en hebben daarom geen beschermende regeling gekregen in dit bestemmingsplan. Daarnaast hebben de karakteristieke panden een eigen bescherming gekregen door een specifieke aanduiding in dit bestemmingsplan. De regeling voor deze panden is in de regels opgenomen.

5. 3. Masterplan

Het Masterplan voor Stavoren bevat een aantal projecten die al een concrete vertaling naar het bestemmingsplan hebben gekregen. Dit zijn:

- Het weer zichtbaar maken van het voormalige blokhuis. Dit is mogelijk binnen de bestemming 'Groen'. Mogelijk wordt er nog een informatiegebouw of overkapping gerealiseerd. Hiervoor is een afwijkingmogelijkheid opgenomen.
- Aan de noordkant van de Voorstraat wordt een openbare ruimte voorzien, die gebruikt kan worden voor voorstellingen en andere maatschappelijke activiteiten. Hiervoor is de aanduiding "cultuur en ontspanning" opgenomen. Aangezien er gedacht wordt aan een soort van drijvende voorziening in het water, is de aanduiding ook voor een gedeelte van het water opgenomen.
- Voor het weer zichtbaar maken van de vroegere stadsrand, is voor de meest zuidelijke bastion een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door de ligging van de sluis, is het niet mogelijk om dit in het oorspronkelijke formaat weer terug te bouwen. Gedacht wordt om daarom een kleiner bolwerk te realiseren. Hiervoor moet (mogelijk) het ter plekke gevestigde restaurant verplaatst worden. Dit is in de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.
- Een aantal kwalitatieve verbeteringen, bijvoorbeeld een eventuele herinrichting van de openbare ruimte van de oude haven, past binnen de opgenomen bestemming.

De overige projecten zijn momenteel nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Hiervoor wordt, indien nodig, een aparte planologische procedure doorlopen.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen, het beleid, de omgevingsaspecten en de uitgangspunten op basis hiervan aan de orde gesteld. Dit is juridisch vertaald in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. De regels, het regelende deel van het bestemmingsplan, bevat de meer kwantitatieve bepalingen, zoals grondgebruik, maatvoering en situering van bebouwing. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij sturend optreden door onder andere het stellen van nadere eisen, het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van de bebouwings- of gebruiksregels of het wijzigen in een andere bestemming.

6. 2. Regels per bestemming

Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Bouwverordening

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor erfafscheidingen, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De regels geven in een algemene toepassingsbepaling aan welke gevallen het betreft.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit is omdat er voor bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen geen omgevingsvergunning nodig is en die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

Gevelbouwgrens

Voor een aantal gebieden waar een duidelijke rooilijnstructuur herkenbaar is, is een gevelbouwgrens opgenomen. Op de plankaart zijn de betreffende bouwvlakken voorzien van een gevelbouwgrens.

In die situaties dient de voorgevel in deze grens te worden gebouwd. Op deze

manier worden verspringingen in het karakteristieke rooilijnenpatroon voorkomen.

6. 3. Bestemmingen

De toelichting op de bestemmingen is, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde.

Agrarisch - Cultuurgrond

De weilanden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Er is geen bebouwing op deze gronden toegestaan.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is van toepassing op de bedrijven in het plangebied. Deze bestemming regelt over het algemeen kleinschalige bedrijven die zich buiten het afgebakende centrumgebied hebben ontwikkeld. De bedrijven zijn over het hele plangebied verspreid aanwezig. Binnen de bestemming is een aantal bedrijven expliciet aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding is alleen het gespecificeerde bedrijf toegestaan. Dit is aangeduid met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf' en 'detailhandel'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt de aard van de bedrijven vastgelegd; de meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid. Gelet op de gewenste flexibiliteit kan met een omgevingsvergunning bedrijven worden toegestaan die niet onder categorie 1 en 2 vallen, maar die wel aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfssoorten of (andere) productieprocessen aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen. Bij een aantal bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan. Dit is aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De bestemming '*Bedrijf - Nutsvoorzieningen*' is gegeven aan het terrein aan het Hellingspad met daarop een gebouw ten behoeve van de nutsbedrijven. In de regels zijn enkele beperkingen opgenomen waaraan de bebouwing op deze terreinen moet voldoen.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Het benzinstation aan de Schans heeft de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen'. Verkoop van lpg is, gezien de veiligheidsrisico's, expliciet uitgesloten. De bebouwing kan gebruikt worden voor opslagruimte, kantoor, kiosk en sanitaire ruimten. Detailhandel in de kiosk is mogelijk voor motorbrandstoffen, bijbehorende accessoires, benodigdheden voor motorvoertuigen en wegge-

bonden goederen. In het plan wordt de oppervlakte hiervoor beperkt tot 65 m². Vanuit distributieplanologische overwegingen is detailhandel in de vorm van weggebonden voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften en snijbloemen toegestaan binnen een beperkte vloeroppervlakte van ten hoogste 20 m².

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is van toepassing op het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied. Het beleid is gericht op een concentratie van bedrijvigheid op dit terrein. Op het terrein komen bedrijven voor uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 van de Basiszoneringslijst, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. In de planregels wordt voor de betreffende (milieu)categorieën verwezen naar de in de bijlage 2 opgenomen Bedrijvenlijst. Deze is gebaseerd op de Basiszoneringslijst van de VNG. Het bestemmingsplan biedt alleen een regeling over de aard van de bedrijven. De daadwerkelijke milieueffecten worden meer specifiek geregeld door middel van de *Wet milieubeheer*.

Algemeen geldt dat, met het oog op de gewenste flexibiliteit om nieuwe (maar vergelijkbare) bedrijvsvormen te vestigen, ook binnen deze bestemming een afwijkmogelijkheid in het plan is opgenomen. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de Bedrijvenlijst zijn opgenomen, maar die toch aanvaardbaar kunnen zijn.

De locatie van de bedrijven is op de plankaart vastgelegd middels een bouwvlak. Bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid. Binnen deze bestemming wordt ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouw- en aannemersbedrijf' gebruikt om expliciet een bouw- en aannemersbedrijf te bestemmen.

Centrum

De bestemming 'Centrum' is van toepassing op verschillende functies die al dan niet met het wonen aanwezig zijn. Deze bestemming komt alleen voor in het gebied dat als centrumgebied is aangewezen. Dit betreft het gebied rond de Noord en Smidstraat, waar sprake is van een concentratie van dienstverlening, galeries, horecavoorzieningen, detailhandel, lichte ambachtelijke bedrijvigheid en de woonfunctie. Bijna alle functies, behalve de horeca en de supermarkten, zijn onderling vrij uitwisselbaar.

Binnen de bestemming 'Centrum' komt de aanduiding horeca voor. Voor deze functie geldt dat de locaties worden vastgelegd en dat ze niet zomaar onderling uitwisselbaar zijn. Voor de bestaande horecabedrijven is een categorie aanduiding op de kaart weergegeven. In het plangebied komen horecabedrijven uit de categorieën 1, 2, 3 en 5 voor. Middels een omgevingsvergunning is een verandering naar de categorieën 1, 2, 3 of 4 mogelijk. Wel geldt dat de categoriewijziging geen nadelige effecten mag hebben op de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In Stavoren is het centrumgebied tevens aangewezen als kerngebied voor horecavoorzieningen. Het uitgangspunt is dat nieuwe horecabedrijven zich in dit kernge-

bied vestigen. Binnen dit kerngebied is voor bestaande horecabedrijven een categoriewijziging naar zware horeca (categorie 5) mogelijk. Binnen de bestemming 'Centrum' kunnen via een omgevingsvergunning de onbebouwde gronden worden gebruikt als horecaterras.

Een hoofdgebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee is de ligging vastgelegd. De goot- en bouwhoogtes zijn in het bouwvlak opgenomen.

Detailhandel

Deze bestemming heeft betrekking op de winkels in Stavoren die buiten het centrumgebied zijn gelegen. Binnen deze bestemming is de combinatie met de woonfunctie (vaak boven de winkel) toegestaan. Dit houdt de stad levendig en aantrekkelijk. Het beleid is erop gericht de detailhandel te concentreren in het centrumgebied. Het is dan ook niet gewenst dat zich hier een functieverandering naar bijvoorbeeld dienstverlening of lichte bedrijvigheid voordoet. Door een specifieke bestemming te kiezen kan dit worden voorkomen en blijft de detailhandelsfunctie behouden.

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming 'Groen'. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en waar niet gebouwd mag worden. Ook stroken die een bufferfunctie of afschermdende functie vervullen, zijn onder deze bestemming gebracht. In het plangebied is het groen voornamelijk gesitueerd langs de Voorstraat en langs de Schans. Binnen deze bestemming is het toegestaan om langs het water bij de Schans aan te leggen. Het overige groen in Stavoren is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Horeca

Alle horecavestigingen buiten het centrumgebied zijn onder deze bestemming gebracht. Ook de verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn onder deze bestemming gebracht. De gemeente Súdwest-Fryslân hanteert een indeling van de diverse soorten horeca in zes categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt in horecabedrijven op grond van de mate van publieksaantrekkende werking.

De bestaande horecabedrijven zijn middels een categorie aanduiding op de kaart weergegeven. In het plangebied komen horecabedrijven uit de categorieën 1, 2, 3, 4 en 5 voor. Verandering is alleen mogelijk naar eenzelfde of een lichtere categorie. Wel geldt dat de categoriewijziging geen nadelige effecten mag hebben op de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals de kerken, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Een maatschappelijke functie gecombineerd met een detailhandelsfunctie is mogelijk, mits de detailhandel ten dienste

van en ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie. Mocht de maatschappelijke functie ondergeschikt zijn aan de detailhandel, dan geldt de bestemming detailhandel.

Een combinatie van een maatschappelijke functie met een dienstwoning is toegestaan, zoals bijvoorbeeld de pastorie horende bij een kerk. De kerktorens in het plangebied zijn met een apart bouwvlak en afwijkende hoogte op de plankaart aangegeven.

De bestemming is overwegend afgestemd op de aanwezige situatie. Kwalitatieve verbeteringen zijn desgewenst mogelijk, uitbreidingen voor zover ruimtelijk inpasbaar. Ook is ruimte voor functieverbreiding/ of -wisseling geboden.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats heeft een specifieke bestemming 'Maatschappelijk - begraafplaats' gekregen. Bijbehorende bebouwing is in de regels mogelijk gemaakt.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is gelegd op het IJsselmeer. Dit water is aangemerkt als natuurgebied in het kader van Natura 2000 en daarom specifiek als natuur bestemd.

Recreatie - Recreatiewoningen

De recreatiewoningen aan De Dwinger zijn als zodanig bestemd. Het is mogelijk de recreatiewoningen om te zetten naar gewone woningen indien het gebruik als recreatiewoning beëindigd wordt.

Verkeer

De wegen met een functie voor het doorgaand verkeer zijn bestemd als 'Verkeer'.

Verkeer - Parkeerterrein

De bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' is van toepassing op de parkeerterreinen in het plangebied. In dit bestemmingsplan is het parkeerterrein in de hoek Meerweg / Stationsweg als zodanig aangeduid. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer - Railverkeer

De spoorweg is onder de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gebracht.

Verkeer - Verblijf

De op de plankaart aangegeven bestemmingen voor 'Verkeer - Verblijf' betreffen met name de openbare straten in het plangebied met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook snippergroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Op verschillende plaatsen in het plangebied zijn bergingen en garageboxen gerealiseerd in deze openbare ruimte. Deze zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven in deze bestemming.

Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

Water

De waterlopen in het plangebied die een belangrijke functie vervullen in de waterhuishouding, maar ook vanwege de ruimtelijke betekenis, zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. Deze bestemming is gericht op het in stand houden van de waterlopen in de huidige vorm. Gebouwen zijn dan ook niet toegestaan binnen deze bestemming. De bestaande bruggen zijn aangeduid op de kaart. Vlonders en steigers zijn alleen via een omgevingsvergunning mogelijk, waarbij getoetst wordt aan de doorvaarbaarheid van de wateren en de waterhuishouding in het algemeen. Deze bouwwerken passen bij het toeristisch-recreatief karakter van de stad Stavoren.

Water - Haven

De terreinen en het water ten behoeve van aanleggelegenheid zijn onder deze bestemming gebracht. Het betreft de (jacht)haven aan de noordzijde van het plangebied. Uitgangspunt is de bestaande situatie vast te leggen.

De gebouwen die functioneel bij de jachthaven horen, zoals de sanitaire gebouwen, hebben een specifieke regeling gekregen.

Water - Waterkering

De waterkerende dijk is onder de bestemming 'Water - Waterkering' gebracht. Paden zijn bij recht toegestaan in deze bestemming. Op de dijk is echter geen bebouwing toegestaan.

Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3

Voor de bestaande woningen buiten het centrumgebied zijn de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' gebruikt. Deze bestemmingen komen grotendeels met elkaar overeen en hebben alleen een verschil in hoogte, welke is opgenomen in de regels. Binnen de bestemmingen wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Daar waar binnen de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' sprake is van recreatieve bewoning is dit specifiek aangeduid.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zal, naast de kwantitatieve bepalingen, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen. Dit wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;

- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bebouwingsbepalingen van de bestaande panden met deze bestemmingen zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd.

De karakteristieke panden zijn bovendien aangeduid en in de regels voorzien van een beschermende regeling. Door middel van het opnemen van de verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning is sloop van (delen van) deze panden niet zonder meer mogelijk en mogen wijzigingen aan de panden geen afbreuk doen aan de oorspronkelijke bouwvorm.

Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' is gelegd op het woongebouw aan de Voorstraat.

6. 4. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Naast de bestemmingen die hiervoor zijn beschreven, is er sprake van een dubbelbestemming in het plangebied. Deze bestemming is als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast zijn er enkele aanduidingen opgenomen, te weten 'geluidzone - industrie' en 'vrijwaringszone - dijk'.

Waarde - Archeologie

Een deel van het plangebied heeft een hoge archeologische (verwachtings)waarde. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld door het verplichten tot een omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van werken en werkzaamheden. Hiermee wordt voorkomen dat er activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden.

Zowel bij de aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor groundbewerkingen groter dan 50 m² als het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² dient een archeologisch rapport te worden gevoegd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen niet leiden tot weigering van de omgevingsvergunning om te bouwen, wel kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken. In de basisbestemmingen zijn hiervoor bepalingen opgenomen.

Geluidzone - Industrie

Om het bedrijventerrein is een geluidzone gelegen welke op de kaart is aangegeven. Binnen deze zone zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk. Het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is alleen mogelijk als aangetoond is dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Vrijwaringszone - dijk

De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' heeft betrekking op alle gronden die een waterstaatkundige functie vervullen (de bestemming 'Water - Waterkering' regelt uitsluitend de feitelijke dijk). De primaire functie van deze gronden is waterkering. De onderliggende functies zijn conform het huidige gebruik bestemd. Ter bescherming van de waterkerende functie is de verplichting opgenomen tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van gronden of het aanbrengen van beplanting.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe de grondexploitatie geregeld is.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg de betrokken diensten en rijk en provincie, alsmede maatschappelijke organisaties, gehoord. In hoofdstuk 8 en 9 is nader ingegaan op de binnengekomen inspraak- en overlegreacties. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in die periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er nog twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Stavoren op 27 juni 2013 vastgesteld.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijke optiek zijn er geen consequenties die in het kader van de economische uitvoerbaarheid nadere toelichting behoeven. Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid bijvoorbeeld aangaande het verkeer, apart afgewogen.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afge-

zien als het verhaal van voornoemde kosten “anderszins verzekerd” is, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverende regeling. Voor het conserverende gedeelte is er geen sprake van kosten die door de gemeente verhaald kunnen worden en is geen grondexploitatieplan noodzakelijk.

Voor de ontwikkelingen die in het kader van het Masterplan uitgevoerd worden, geldt dat deze mede gefinancierd worden door gemeente en provincie (in het kader van het Friese Merenproject).

8. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vaste overleg- en adviespartners. In dit hoofdstuk zijn de ontvangen overlegbijdragen voorzien van een reactie. Waar dat tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid is dat vermeld. De volgende instanties hebben gereageerd:

- A. VROM-inspectie
- B. Provincie Fryslân
- C. Wetterskip Fryslân
- D. Vitens

8. 1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Reactie

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De gemaakt opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. 2. Provincie Fryslân

8.2.1. Woningbouw (categorie 2)

De provincie geeft aan dat de toelichting en de regels niet met elkaar in overeenstemming zijn. Er wordt gesproken over de realisatie van 80 woningen enerzijds en 76 woningen anderzijds. In de wijzigingsbevoegdheid is ruimte opgenomen voor 61 woningen.

Daarnaast merkt de provincie op dat zij in februari 2011 hebben kunnen instemmen met het woonplan 2010-2020. Dat plan gaat uit van 80 woningen in de uitbreidingslocatie. Hiervan mogen tot 2016 50 woningen gerealiseerd worden. De overige 30 mogen na 2016 gebouwd worden. De provincie geeft aan dat de toelichting en de bestemmingsplanregels hierop aangepast moeten worden.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken. De gemaakte opmerking heeft dus geen betrekking meer op het onderhavige plan. Op de woningbouwaantallen wordt in het bestemmingsplan voor Middenmeer uiteraard nader op ingegaan.

Conclusie

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan, anders dan dat Middenmeer van dit bestemmingsplan is losgekoppeld.

8.2.2. Ruimtelijke kwaliteit (categorie 2)

De provincie geeft aan dat het plan aandacht besteedt aan het aspect ruimtelijke kwaliteit. Er is een verkavelingsopzet opgenomen en er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Tevens is er afstemming tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota. Toch stelt de provincie dat de groenstrook, zoals die ook in de bestaande zuidelijke uitbreidingswijk is gelegen, aan de noord- en westzijde van Middenmeer voortgezet dient te worden. Dit zou in de bestemmingsregels of de wijzigingsbevoegdheid opgenomen kunnen worden.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven maakt Middenmeer geen deel meer uit van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2.3. Detailhandel (categorie 2)

De provincie ziet de vestiging van de nieuwe supermarkt van 1000 m² in het plangebied als de vestiging van een soort wijkwinkel. Wel behoort de toelichting overeenkomstig het streekplanbeleid duidelijk te maken dat de vestiging van de supermarkt geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied van Stavoren.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven maakt Middenmeer geen deel meer uit van onderhavig bestemmingsplan. De verplaatsing van de supermarkt blijft deel uitmaken van de gewijzigde plannen.

Conclusie

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2.4. Ecologie

De provincie stelt dat het ecologische rapport uit 2003 enigszins gedateerd is en stelt voor de uitkomsten van het rapport aan de huidige situatie te toetsen.

Reactie

Zoals hiervoor aangegeven maakt Middenmeer geen deel meer uit van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2.5. Tot slot

De provincie acht toezending van het bestemmingsplan, als deze als ontwerp ter visie ligt, noodzakelijk.

Reactie

Het ontwerpplan zal aan de provincie gestuurd worden.

Conclusie

Het ontwerpplan aan de provincie toesturen.

8. 3. Wetterskip Fryslân8.3.1. Buitendijkse veiligheid

Het plangebied ligt deels buiten het beheersgebied van het Wetterskip. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan tevens toe te sturen naar Rijkswaterstaat, die de verantwoordelijkheid draagt over het IJsselmeer.

Reactie

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro aan de VROM-gestuurd, die reageert namens de betrokken rijksdiensten. Er is geen reactie ten aanzien van het IJsselmeer ontvangen (zie ook 2.1 van deze overleg- en inspraaknota).

8.3.2. Primaire keringen en reserveringszone

Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van primaire waterkeringen. Door de verwachte zeespiegelstijging is de verwachting dat er nu en in de toekomst dijkverbeteringstrajecten worden aangewezen. Hiervoor is een reserveringszone opgenomen in het Waterhuishoudingsplan. Geadviseerd wordt met de provincie contact op te nemen over het bouwbeleid dat in de reserveringszone geldt.

Reactie

Voordat het ontwerp ter visie gaat, wordt contact opgenomen met de provincie. Waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast.

8.3.3. Hoofdwatertgangen, schouwwatergangen en boezemkades

In het plangebied liggen hoofdwatertgangen van Wetterskip Fryslân. Voor het onderhoud is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. Daarnaast moet het onderhoud van de schouwwatergangen gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden.

Reactie

De obstakelvrije zone voor hoofdwatergangen, schouwwatergangen en boezemkades meter is vastgelegd in de Keur van het Wetterskip. Deze geldt altijd naast het bestemmingsplan. De onderhoudsvrije zone is daarom voldoende gewaarborgd. Voordat begonnen wordt met de realisatie van Middenmeer, zal contact worden gezocht met het Wetterskip. Er worden afspraken gemaakt over de invulling van de belangrijkste wateraspecten in het plangebied.

8.3.4. Persleiding

In het plangebied ligt een persdrukleiding. In een strook van 6 meter geldt een verbod op verharding en diepwortelende beplanting. Bebouwing is eveneens niet toegestaan.

Reactie

Voor de persleiding wordt een regeling opgenomen.

8.3.5. Rioolgemaal

In het plangebied staat een rioolgemaal. Hieromheen ligt een geurcontour van 30 meter om de overlast te voorkomen. Uit de gegevens kan het Wetterskip niet opmaken of de beoogde bebouwing binnen 30 meter van het rioolgemaal ligt.

Reactie

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, wordt contact opgenomen met het Wetterskip over het rioolgemaal. Hierbij zal bekeken worden of er binnen 30 meter van het rioolgemaal nieuwe woonbebouwing is beoogd. Indien noodzakelijk, worden de plannen hierop aangepast.

8.3.6. Waterkwaliteit en afwater- en regenwatersysteem

Het Wetterskip geeft aan dat een belangrijk uitgangspunt het lozen van hemelwater op oppervlaktewater is. Ten aanzien van onderhoudswerkzaamheden aan het rioolstelsel wordt aangegeven kansen te benutten, zodat afstromende neerslag direct afgevoerd kan worden naar oppervlaktewater. Dit geldt in bepaalde gevallen ook voor parkeerterreinen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit wordt geadviseerd te voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen.

Reactie

Met de opmerkingen van het Wetterskip wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Uitgangspunt voor Middenmeer is een gescheiden stelsel. Dit wil zeggen dat het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd wordt.

8.3.7. Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Reactie

De gemeente zal voor alle werkzaamheden waar een watervergunning nodig is, deze te zijner tijd aanvragen.

8.3.8. Procesafspraken

Het Wetterskip gaat er vanuit dat, wanneer de adviezen worden opgevolgd, er geen waterhuishoudkundige bezwaren zijn. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies en de watertoetsprocedure is wat het Wetterskip betreft afgerond.

Reactie

De gemeente neemt de opmerking van het Wetterskip voor kennisgeving aan.

8.3.9. Conclusie

De gemeente zal voor het ontwerpbestemmingsplan een aantal gegevens opvragen bij het Wetterskip, onder andere over de ligging van het rioolgemaal en de persleiding. Waar nodig wordt het bestemmingsplan op deze punten aangepast. Daarnaast wordt het wateradvies in de waterparagraaf verwerkt en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

8. 4. Vitens

Vitens geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met de in het plangebied aanwezige hoofdleidingen en distributieleidingen. Daarnaast wordt verzocht bij de invulling van Middenmeer rekening te houden met een minimale strook van 1,80 m voor de aanleg van nieuwe leidingen.

Reactie

De aanwezige hoofd- en distributieleidingen krijgen een beschermende regeling. Bij de invulling van Middenmeer zal rekening gehouden worden met de opmerking van Vitens.

Conclusie

In het bestemmingsplan een beschermende regeling opnemen voor de in het plangebied gelegen hoofd- en distributieleidingen.

9. INSPRAAK

9. 1. Stavers Belang

Stavers Belang dient bezwaar in ten aanzien van het beeldkwaliteitplan voor Middenmeer. Het plan straalt volgens Stavers Belang niet het versterkend karakter uit dat Stavoren nodig heeft. Met name het Waterfront moet een versterkend karakter uitstralen, wat aansluit bij haar geschiedenis en huidige karakter en uitstraling. Middenmeer zou meer geënt moeten zijn op de historie. Stavers belang verwijst naar een aantal projecten in Hindeloopen, Balk, Medemblik, Steenwijk en Techum. Er zou een haven moeten komen die karakter uitstraalt. Deze wens is meerdere keren meegegeven aan de gemeente Nijefurd. Stavers Belang wil niet weer een 'nieuwbouwpukkel' aan Stavoren plakken. Het beeldkwaliteitplan is te modern en sluit niet aan bij het karakter van Stavoren.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken. Stavers Belang wordt intensief betrokken bij de planvorming voor het Masterplan, waar Middenmeer eveneens deel van uitmaakt.

Stavers Belang geeft aan dat zij het betreuren niet eerder gekend te zijn in het proces van het opstellen van het beeldkwaliteitplan en voelt zich niet serieus genomen. Dit terwijl één van de speerpunten van de nieuwe gemeente het betrekken van inwoners is.

Reactie

De gemeente vindt het betrekken van inwoners en verenigingen van dorpsbelang een belangrijk uitgangspunt en betreurt het dat Stavers Belang zich niet serieus genomen voelt. Bij de planvorming rond het Masterplan wordt Stavers Belang uitvoering betrokken.

Daarnaast vindt Stavers Belang het jammer dat het Masterplan nog niet gerealiseerd is. Middenmeer zou een onderdeel van het Masterplan moeten zijn. Er is nu alleen gekeken naar Middenmeer en niet naar Stavoren in zijn totaliteit.

Reactie

Inmiddels is het Masterplan voor Stavoren vastgesteld. Zoals eerder aangegeven, is Stavers Belang bij het opstellen hiervan betrokken.

In de ogen van Stavers Belang zou in het bestemmingsplan ook de uitbreiding van het aantal ligplaatsen moeten worden opgenomen. Hier zou behoefte aan zijn. Een mogelijke plek is aan de Ringstraat/Breefenne. Dit was ook opgenomen in het Masterplan om dit op elkaar af te stemmen en te bepalen waar dit het beste zou kunnen.

Reactie

Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen om het aantal ligplaatsen in Stavoren uit te breiden. In het bestemmingsplan worden alleen nieuwe (bouw)mogelijkheden opgenomen, indien hier concrete plannen voor zijn. In het bestemmingsplan voor Stavoren is daarom geen uitbreiding van het aantal ligplaatsen opgenomen. Mocht dit aan de orde zijn, dan zal dit via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt worden.

Tot slot geeft Stavers Belang aan dat zij hopen dat de reactie leidt tot een sterker Beeldkwaliteitplan voor Stavoren. Zij hopen eerder gekend te worden in de volgende stappen. Stavers Belang geeft aan dat zij graag een toelichting willen geven met beeldmateriaal om een richting aan te geven waarin gedacht wordt.

Reactie

Zoals eerder aangegeven, is de gemeente in gesprek met Stavers belang getreden om samen te wisselen van gedachten over Masterplan voor Stavoren.

Conclusie

De ingekomen inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

9. 2. Tennisvereniging Stavoren

De tennisvereniging Stavoren dient een bezwaar in tegen het bestemmingsplan Stavoren om twee redenen. De afstand tussen de geplande bebouwing en de erfafscheiding van de tennisvereniging is te klein. Toekomstige bewoners kunnen ongewenste lichtinval ondervinden als het terrein in de avonduren gebruikt wordt. Tevens wordt voor ongewenste geluidshinder gevreesd. De tennisvereniging geeft aan dat als de gemeente Súdwest-Fryslân afdoende maatregelen kan garanderen, dat de tennisvereniging de bezwaren zal intrekken.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken.

Conclusie

De ingekomen reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

9. 3. Inspreker 3

Insprekers geven aan de gebruikte kaart niet juist is. De perceelsgrenzen van locatie 1 zijn onjuist ingetekend. In een gesprek met de gemeente zijn wel de juiste tekeningen getoond. Insprekers geven aan dat fouten in de gebruikte kaart doorwerken in de bestemmingen. Insprekers vinden dat dit gerectificeerd moet worden.

Reactie

Voor het tekenen van de kaart is de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt. Het kan voorkomen dat de GBKN nog niet conform de huidige situatie is bijgewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan zal de situatie op locatie 1 conform de werkelijke situatie worden aangepast.

Insprekers geven aan dat de huidige bestemming Handel en Ambacht is. Het te bebouwen deel is exact aangegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. Ook in de toelichting is hier niet op ingegaan. Voor insprekers is dit onbegrijpelijk en onacceptabel. Dit zou het einde van het bedrijf betekenen. Insprekers wijzen erop dat ook de oeverkade in gebruik is bij het bedrijf. Tevens gebruiken insprekers een aanlegplaats van het naastgelegen perceel voor hun bedrijf. De huidige bestemming mag niet gewijzigd worden aldus de insprekers.

Reactie

Het perceel van insprekers heeft in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad een woonbestemming gekregen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Handel en Ambacht". Het handhaven van de woonbestemming zou betekenen dat het bedrijf van insprekers niet meer uitgeoefend kan worden. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast, dat het bedrijf van insprekers uitgeoefend kan blijven worden.

Eigenbaar van locatie 2 heeft in 2000 een aanvraag ingediend voor de bouw van een woning achter zijn perceel. Door de gemeente is dit destijds geweigerd. Dit was mede naar aanleiding van bezwaren en bedenkingen van insprekers. In het huidige verkavelingsplan is op dezelfde locatie een woning beoogd. Het belangrijkste argument voor de gemeente om destijds niet akkoord te gaan, namelijk de ligging te dicht bij de woning op locatie 2, is nog steeds van kracht. Op grond van de door de gemeente Nijefurd aangegeven argumenten tekenen insprekers bezwaar aan tegen deze woning.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken. In de in voorbereiding zijnde plannen wordt overigens vooralsnog uitgegaan dat de omgeving van locatie 2 een open en groen karakter krijgt.

Een aantal jaren geleden is de ruilverkaveling afgerond, waarbij een stukje grond is onteigend voor het aanleggen van een recreatief wandelpaadje. Het schelpenpadje kreeg een houten bruggetje, zodat ongestoord een rondje gelopen kan worden. Dit pad wordt opgenomen in Middenmeer, waardoor dit de kortste weg wordt naar de oude stad. De ruilverkaveling wordt hiermee misbruikt. Insprekers geven aan dat dit niet de bedoeling is van de ruilverkaveling, aangezien dit doelt op agrarische gebieden en niet op stadsuitbreidingen. In een uitbreidingsplan wordt niet zomaar een padje onteigend van de enige eigenaren aan het water,

terwijl er rondom ruimte genoeg is. De percelen van locatie 2, 3 en 4 grenzen aan het water met een eigen kade aan de stadsgracht. Het bedrijf van insprekers is watergebonden. De ligplaats is dus van wezenlijk belang. Het bewuste voetpad snijdt het erf middendoor. De afscheiding is een houten hek, zodat insprekers het pad over kunnen steken. Een aanzienlijk deel van de gebruikers gebruikt echter het erf van insprekers, ondanks een bord met 'eigen terrein'. Het erf van insprekers is verhard en dus goed te bewandelen. Insprekers geven aan dat er veelvuldig over wordt gefietst. In enkele gevallen zijn er paarden, schapen en bromfietzers over het erf gegaan. Op het verlengde van het voetpad liggen inmiddels aanlegplaatsen. Het gevolg is dat dit gebied het karakter krijgt van een jachthaven. Op het erf van insprekers wordt van alles uit- en ingeladen, tot jerrycans met diesel en benzine toe. Insprekers vinden dit een ontoelaatbare situatie, aangezien het erf het karakter van een openbaar gebied krijgt. Met de aanleg van Middenmeer zal deze situatie alleen maar verergeren, aldus insprekers. Aangezien de situatie nauwelijks te verbeteren is, aldus insprekers, wordt geadviseerd de genoemde situatie terug te ruilen en de ruilverkaveling ongedaan te maken.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken.

Conclusie

- *De bestemming voor locatie 1 wordt aangepast, zodat het huidige bedrijf uitgeoefend kan blijven worden.*
- *Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.*

9. 4. Insprekers 4

Insprekers geven aan dat zij zeer belangstellend zijn in de nieuwe ontwikkelingen als naaste inwoners van het gebied. Over het algemeen ervaren insprekers de plannen als positief.

Reactie

De gemeente neemt met instemming de opmerking ter kennisgeving aan.

Insprekers geven dezelfde reactie ten aanzien van het ruilverkavelingsvoetpad als insprekers 3.

Reactie

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar insprekers 3.

De hoofdonthutingsweg van Middenmeer grenst aan het perceel op locatie 3 van insprekers 4. Dit schaadt de privacy van insprekers.

Insprekers stellen dat het autobezit in Stavoren relatief hoog is, gezien de ligging ten opzichte van voorzieningen en werk. In de zuidzijde van Middenmeer is naar

de mening van insprekers te weinig ruimte voor parkeren. Insprekers vrezen dat de hoofdontsluiting gebruikt zal worden voor parkeren. Dit zal dan deels naast het huis van insprekers zijn. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Insprekers stellen dat er onvoldoende aandacht is voor een afscheidende groenvoorziening langs hun perceel. In het plan zijn op meerdere plekken hagen en (dubbele) rijen bomen gepland. Langs de hoofdontsluitingsweg en dus ook langs de erfafscheiding van insprekers, is geen groen voorzien. Insprekers stellen voor om een strook van 2,6 meter tussen de ontsluitingsweg en de erfafscheiding aan te leggen. Dit is eenzelfde strook als ook langs de Meerweg aan de oostelijke kant van Middenmeer is voorzien.

Tot slot maken insprekers bezwaar tegen de woning op nummer 49, welke te dicht tegen het perceel van insprekers is beoogd.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken.

Conclusie

- *De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

9. 5. Insprekers 5

Het perceel van insprekers 4 aan locatie 5 is als woning bestemd. Op het perceel staat een woning en een kleine berging (ongeveer 4 bij 6). Sinds april 2004 is hier een schildersbedrijf gevestigd. Insprekers vragen zich af of dit nog meegenomen moet worden in het bestemmingsplan, zodat zij hier later geen problemen mee krijgen.

Reactie

De door inspreker geschetste functie past niet binnen de regeling voor beroepen en bedrijven aan huis. Een schildersbedrijf met een relatief kleine opslag is een functie die goed past binnen de kern. Aangezien de functie ook al enige tijd aanwezig is, is er niets op tegen om de functie een passende regeling te geven in het bestemmingsplan. Wel moet de woonfunctie de belangrijkste functie blijven. Er zal daarom voor locatie 5 een passende regeling opgenomen worden.

Conclusie

Voor het schildersbedrijf op locatie 5 een passende regeling opnemen, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie moet blijven. Op het perceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf' toegevoegd.

9. 6. Inspreker 6

Inspreker reageert namens de beoogde nieuwe supermarkt in Middenmeer. De ingetekende grenzen in het bestemmingsplan kloppen nog niet met de beoogde situatie. Inspreker geeft aan dat er een kleine wijziging doorgevoerd moet wor-

den. In een van de overleggen die de initiatiefnemers hebben gehad met de gemeente, is aangegeven dat er geen problemen voorzien zijn met het aanpassen van het plan. Verzocht wordt dit dan ook te doen.

Reactie

De plannen voor Middenmeer zijn, mede naar aanleiding van het in voorbereiding zijnde Masterplan Stavoren, gewijzigd. Daarom is besloten de ontwikkeling van Middenmeer via een aparte planologische procedure mogelijk te maken. Hierin is ook de supermarkt opgenomen.

Conclusie

De ingekomen reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

9. 7. Insprekers 7

Inspreker geeft aan dat locatie 6 (Voorstraat 99) nu de bestemming Detailhandel heeft. Dit is correct aangezien hier een winkel zit. Het bestemmingsplan is echter te groot. De loods tussen de winkel en de daarachter gelegen garageboxen is niet in bezit bij insprekers. Hier worden volgens inspreker geen detailhandelsfuncties uitgevoerd.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie is inderdaad gebleken dat de bebouwing niet bij de bestemming Detailhandel op locatie 6 hoort. De bestemming zal daarom van de loods verwijderd worden. De aanduiding "garage", die voor de naastgelegen garages is opgenomen, wordt ook voor de loods opgenomen.

Inspreker stelt dat op de oude sluis een viskraam staat. Deze is met een artikel 19 WRO procedure mogelijk gemaakt. Nu staat in het bestemmingsplan de aanduiding "H=1". De viskraam zou een bouwvlak moeten hebben, aangezien hier een bouwtitel op rust.

Reactie

De artikel 19 procedure is doorgevoerd in het bestemmingsplan. In de regels is het volgende opgenomen:

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *de standplaats van een viskraam, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van horecacategorie 1' (H=1 op de verbeelding).*

De viskraam is dus toegestaan in het bestemmingsplan. Het is niet wenselijk hier andere vormen van bebouwing mogelijk te maken.

Conclusie

- *Bouwvlak voor locatie 6 verkleinen conform eigendomssituatie. De loods de bestemming "Verkeer - Verblijf" met de aanduiding "garage" geven, conform de naastgelegen garages.*
- *De reactie leidt voor het overige niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

9. 8. Inspreker 8

Inspreker geeft aan in gesprek te zijn met een makelaar over de panden aan de locatie 7 en 8. Locatie 8 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'woonhuizen klasse A'. Locatie 7 heeft de bestemming 'Bijzondere bebouwing klasse B'. Locatie 8 behoudt de woonbestemming. Locatie 7 heeft echter de bestemming 'Maatschappelijk' in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wijkt af van het vigerende bestemmingsplan en doet geen recht aan de voormalige functie van het perceel. Het pand op locatie 7 is in gebruik geweest bij de Rabobank. Insprekers geven aan dat de panden op beide locaties samen in gebruik mochten zijn als woning. De wens bestaat de panden te gebruiken als woning en tevens een Bed & Breakfast te starten.

Inspreker verzoekt het pand op locatie 7 een woonbestemming te geven. Dit sluit aan bij de omliggende bebouwing en is in lijn met de wijziging van de bestemming voor de Baptistenkerk aan de overzijde van locatie 7 en 8.

Reactie

Het pand op locatie 7 is al enige tijd in gebruik als woning. De bestemming 'Maatschappelijk' doet geen recht aan het vroegere gebruik, zowel als bank als woning. Gezien de omliggende bebouwing (hoofdzakelijk woningen), is een woonbestemming ruimtelijk en functioneel passend. Een woonbestemming met eventueel een Bed & Breakfast is acceptabel op deze locatie. Bed & Breakfast is bij recht als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan bij woningen. Hiervoor hoeft dus geen aparte regeling opgenomen te worden. Aan de inspraakreactie van inspreker 7 kan dus tegemoet worden gekomen.

Conclusie

De bestemming voor locatie 7 wijzigen naar een woonbestemming.

9. 9. Inspreker 9

Inspreker reageert op de maatschappelijke bestemming op het voormalige bankgebouw op locatie 9. Het pand is al sinds 1984 in gebruik als woning, zonder dat bekend was dat er geen woonbestemming op het pand gelegen was. Inspreker kan de bestemming 'Maatschappelijk' dan ook niet rijmen met het gebruik van het pand. Inspreker heeft contact gehad met de gemeente. Aangegeven is dat er sprake moet zijn van een vergissing. Inspreker vraagt om coulance.

Reactie

Locatie 9 betreft een deel van een voormalige bank. De locatie bestaat feitelijk uit twee panden, waarvan één een maatschappelijke bestemming heeft en één een woonbestemming. Een woonbestemming voor het pand dat nu een maatschappelijke bestemming heeft, is ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar. Dit mede omdat het pand al reeds lange tijd al als woning in gebruik is.

Inspreker vindt de plannen voor de locatie 9, namelijk een woonfunctie met een Bed & Breakfast, een functie die goed past binnen de kern van Stavoren.

Reactie

Bed & Breakfast is bij recht als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan bij woningen. Hiervoor hoeft dus geen aparte regeling opgenomen te worden.

Conclusie

De bestemming voor locatie 9 wijzigen van een maatschappelijke naar een woonbestemming.

===