

BESTEMMINGSPLAN

GOUDEN BOAYUM 4 HEEG



Vastgesteld 3 juli 2014

BESTEMMINGSPLAN

Gouden Boayum 4, Heeg

BESTEMMINGSPLAN GOUDEN BOAYUM 4, HEEG

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging plangebied	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.3	Provinciaal beleid	6
3.4	Gemeentelijk beleid	7
4.	Planologische randvoorwaarden	9
4.1	Milieuzonering	9
4.2	Geluid	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Ecologie	10
4.5	Archeologie	11
4.6	Cultuurhistorie	13
4.7	Water	14
4.8	Externe veiligheid	15
4.9	Bodem	16
5.	Juridische toelichting	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Procedure	17
5.3	Toelichting op de regels	18
6.	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.2	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een correctie van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan “Oer de Graft”. In het bestemmingsplan “Oer de Graft” is voor het perceel Gouden Boayum 4 in Heeg ten onrechte geen aanduiding ‘wonen’ opgenomen.



Figuur 1: overzicht Heeg

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch planologische regeling om de omissie in het vigerende bestemmingsplan te herstellen. Onderhavig bestemmingsplan maakt het bestaande gebruik als bedrijfswoning ten behoeve van het recreatiebedrijf mogelijk.

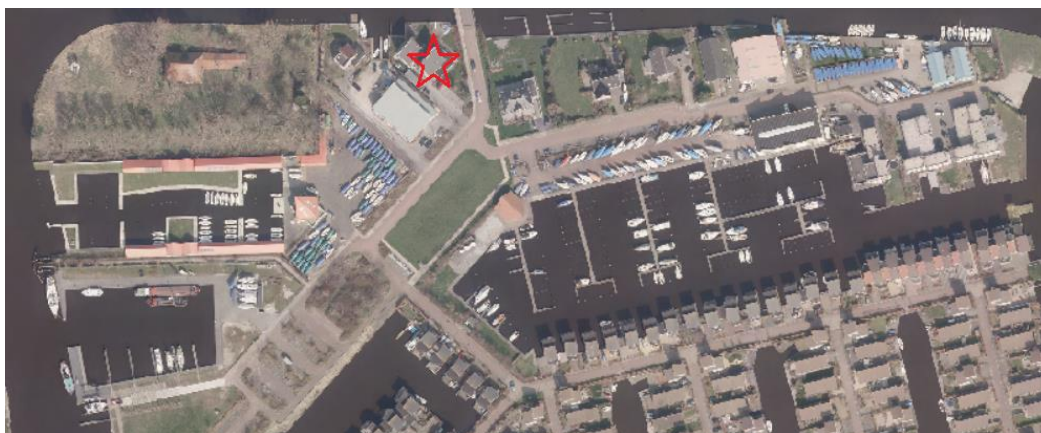
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is onderdeel van het plangebied van het vigerend bestemmingsplan “Oer de Graft” en grenst aan het water ‘t Far en aan de centrale ontsluiting van het recreatiegebied “Gouden Boayum”. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied met een ster aangeduid. Het perceel Gouden Boayum 4 betreft een pension en heeft ingevolge het vigerende bestemmingsplan de bestemming “recreatie - verblijfsrecreatie”.



Figuur 2: ligging plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het opnemen van de bestaande bedrijfswoning door middel van het aanbrengen van een aanduiding op de verbeelding en heeft geen ingrijpende wijziging van het plangebied en directe omgeving tot gevolg.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan “Oer de Graft”

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Oer de Graft” rust op het perceel Gouden Boayum 4 de bestemming “recreatie - verblijfsrecreatie”. De voor “recreatie - verblijfsrecreatie” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Pensions;
- b. Kampeergebouwen;
- c. Zeilscholen;
- d. Wonen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wonen”.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het relevante provinciale beleid en actuele gemeentelijke beleidsnotities worden beschreven.

3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

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

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Op 13 december 2006 is het Streekplan vastgesteld door Provinciale Staten. Het Streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het Streekplan vormt de basis van het provinciaal beleid voor de periode 2006-2016.

Uitgangspunt van het Streekplan is het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in (ruimtelijke) plannen, ontwerpen en in de uitvoering uitdrukkelijk de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Door deze waarden is een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van Fryslân gewaarborgd. Met een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generaties, zonder daarbij de mogelijkheden te beperken van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem, water- en landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor wat betreft recreatie en toerisme wordt in het Streekplan een kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen nagestreefd. Voorts wil de provincie bevorderen dat de mogelijkheden van recreatie en toerisme als (nieuwe) sociaaleconomische drager ten

volste wordt benut. Bovendien wil de provincie, door onder andere een verhoogde aandacht voor landschappelijke inpassing, de medeverantwoordelijkheid van de sector voor het beheer van natuur, landschap en erfgoed bevorderen. Herkenbaarheid van de Friese landschappelijke kernkwaliteiten is daarbij randvoorwaarde. Kwaliteitsverbetering vraagt in een aantal gevallen om meer ruimte, zowel voor bestaande als voor nieuwe voorzieningen. Die ruimte wordt door de provincie geboden in het Streekplan.

Geconcentreerde recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalige uitstraling zijn naast de stedelijke en regionale centra mogelijk in en bij recreatiekernen. Heeg is een dergelijke recreatiekern. Het Streekplan ziet kansen voor de recreatiekernen met betrekking tot de versterking van potentie voor de vaarrecreatie en de benutting van cultuurhistorie. In recreatiekernen is ruimte voor verblijfsrecreatie.

Concentraties van recreatieve functies bevordert de onderlinge versterking tussen recreatieve functies en daarmee de herkenbaarheid voor toeristen. Bijkomend voordeel is dat versnippering van het recreatieve aanbod met bijbehorende landschappelijke consequenties wordt voorkomen. De recreatiekernen hebben met name in de sfeer van verblijfsrecreatie een opvangtaak. De concentratie van nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven bij stedelijke en regionale centra en recreatiekernen de voorkeur van de provincie.

In het Streekplan is Heeg onder andere aangeduid als 'recreatiekern'. Het beleid voor recreatie en toerisme is er op gericht om in de eerste plaats groter(re) ontwikkelingen voor recreatie en toerisme te bundelen in de verder onderscheiden 'stedelijk en regionale centra' alsook de zogenoemde recreatiekernen. Deze ontwikkelingen moeten wat betreft aard en schaal aansluiten bij het karakter van de recreatiekern en de omgeving.

Door voorzieningen voor recreatie te bundelen worden deze over en weer versterkt. De voorzieningen worden daardoor ook beter herkenbaar voor toeristen. Door middel van het Friese Merenproject streeft de provincie naar een verbetering van de watersportvoorzieningen en de vaarwegen. Het afwisselende aanbod van groot vaarwater zoals de Friese meren samen met de verbindende vaarwegen en de steden en dorpen met hun eigen karakter is de basis van een bijzonder watergebied. De provincie wil de mogelijkheden van dit gebied voor recreatie en toerisme zo veel mogelijk benutten, vooral samen met cultuurhistorie.

Provinciale Verordening Romte Fryslân (15 juni 2011)

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden. De Verordening Romte regelt die onderwerpen uit het Streekplan ca., waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is.

In de Verordening Romte is een onderscheid gemaakt in bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het recreatiebedrijvengedeelte en is aangemerkt als stedelijk gebied.

Het voorliggende plan voorziet in een juridische planologische regeling ten aanzien van de bestaande situatie. Een en ander is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 18 november 2008 het Masterplan Heeg vastgesteld. In dit Masterplan is in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente voor Heeg voor de periode tot 2018 opgenomen. Het masterplan is ambitieus. De gemeente is ervan overtuigd

dat, wil Heeg de belangrijkste toeristische trekpleister van de gemeente blijven, er geïnvesteerd moet worden in kwaliteit van de openbare ruimte en faciliteiten. Het plangebied ligt in een gebied dat op de kaart van het Masterplan is aangeduid voor bedrijven en voor recreatie en toerisme.

Welstandsnota

Op 11 mei 2004 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Wymbritseradiel vastgesteld. Deze welstandsnota is in maart 2008 bijgewerkt. In het kader van de herindeling zijn de verschillende welstandsnota's van de voormalige gemeenten samengevoegd tot een welstandsnota waarin het welstandsbeleid van de gemeente uiteen is gezet. Op dit moment wordt een herziening van het welstandsbeleid van de gemeente voorbereid. Bij het vaststellen van de Welstandsnota is het voorheen geldende beeldkwaliteitsplan komen te vervallen.



Figuur 4: uitsnede van de kaart van de welstandsnota voor 't gebied

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Eén van die gebieden is het welstandsgebied 'Recreatiegebieden' (gebiedsnummer G). Op de bij de welstandsnota horende kaart voor Heeg ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als recreatiegebied.

In figuur 4 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart bij de welstandsnota weergegeven.

Het welstandsbeleid voor dit gebied is vooral gericht op het beheer en de ontwikkeling van de bestaande situatie. Dit gebied is aangeduid als 'regulier welstandsgebied'.

In de welstandsnota zijn voor de onderscheiden welstandsgebieden gebiedseigen welstandskenmerken en -normen opgenomen. De voor het welstandsgebied Recreatiegebieden welstandskenmerken en -normen zijn onder andere:

- Gebouwen staan in groepen of vrij.
- In de groepen is sprake van een ordening in verhouding tot de weg.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- Gebouwen bestaan vooral uit één bouwlaag, met of zonder kap.
- De hoofdvorm van de gebouwen is vrij maar in de groepen is sprake van samenhang.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt of hebben een bijzondere vorm.
- De gebouwen zijn gericht op de publieke ruimte en/of op het water.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze worden gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld (verder genoemd de VNG handreiking). Deze VNG handreiking 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 mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied”.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende recreatieve bedrijven gevestigd, zoals jachthavens en andere aan de (water)recreatie en (water)toerisme verbonden bedrijven. De omgeving van het plangebied is gezien de aanwezige functies te karakteriseren als een “gemengd gebied”.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het planologisch en juridisch regelen van de bestaande woonfunctie. In het onderhavige bestemmingsplan blijft de bestemming “recreatie - verblijfsrecreatie” in stand, maar krijgt het plangebied op de verbeelding de aanduiding “wonen”.

Bij gemengd gebied geldt een minimale richtafstand van 10 meter. Het perceel Gouden Boayum 4 ligt binnen gronden met de bestemming “recreatie - verblijfsrecreatie”. Ook het naastgelegen perceel Gouden Boayum 6 is in gebruik als recreatiebedrijf en is ook als zodanig bestemd, “recreatie - recreatiebedrijven”.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect milieuzonering uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het gebruik van de bestaande woning op het perceel Gouden Boayum 4 planologisch te regelen. Voor de wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt een maximale verkeerssnelheid van 30 kilometer per uur. Voor de toegangsweg naar het recreatiegebied Gouden Boayum geldt een maximale snelheid van 50 kilometer. Voor deze weg geldt wel een geluidszone. Het perceel Gouden Boayum 4 ligt binnen deze zone, maar de woning is reeds aanwezig en onderhavig bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m³ NO₂ of PM₁₀) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het bestaande en toegestane gebruik. Grote ingrepen worden met onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde ‘nee, tenzij-principe’. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen

nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 5: ligging Natura 2000 gebieden t.o.v. Gouden Boayum 4 (bron: Natura 2000)

Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied ligt op ruim 320 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op het feit dat onderhavig bestemmingsplan tot doel heeft om een aanduiding op de verbeelding te plaatsen en er geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het huidige gebruik zijn de effecten voor dit gebied uitgesloten.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta.

Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr). Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen voor mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die voor mogelijke jongere vindplaatsen.

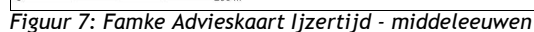
Steentijd-bronstijd

Uit de informatie blijkt dat het plangebied voor wat betreft de periode steentijd-bronstijd is aangeduid als 'Karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen onder de veen- of kleilagen archeologische waarden aanwezig zijn. Wanneer archeologische waarden voorkomen, zijn deze waarschijnlijk goed behouden gebleven. De provincie adviseert om bij ontwikkelingen van tenminste 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te voeren.



Figuur 6: Famke Advieskaart steentijd-bronstijd

Voor wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt in het plangebied eveneens ‘Karterend onderzoek 3’ geadviseerd. In deze gebieden kunnen zich archeologische waarden bevinden uit de periode midden-bronstijd-vroege middeleeuwen. Het betreft hier vooral vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpen uit deze tijd in het plangebied bevinden. Door de Provinsje Fryslân wordt aanbevolen om bij ontwikkelingen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend (boor-)onderzoek uit te (laten) voeren.



Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect archeologie uitvoerbaar worden.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid.

Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. De Hegemer Far, De Greft en de Jeltsleat, die in de directe omgeving van het plangebied liggen, staan vermeld op de

Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2). Al deze vaarten maken deel uit van de route “het Oudhof-Stavoren”. Deze vaarwegen moeten worden gerespecteerd. De betreffende vaarten maken geen deel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden.

4.7 Water

Wet- en regelgeving/beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet en nationaal waterplan

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het NWP bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota's hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het NWP gaat uit van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is: 'Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst'.

Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het waterschap, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Provinciaal waterbeleid

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de Provinsje Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015.

In het WHP staan doelen die de Provinsje Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

De drie thema's waterveiligheid, voldoende water en schoon water vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân.

Op 5 februari 201 is via www.dewatertoets.nl een wateradvies aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Uit de aanvraag blijkt dat voor onderhavig bestemmingsplan geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Het aanbrengen van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waarbij in de omgeving slachtoffers kunnen vallen. Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur, zoals het Besluit Externe Veiligheid milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen milieubeheer.

Op de Risicokaart staan bedrijven en installaties aangegeven met daarbij het risico en het mogelijke effect van een incident voor mensen. De op de Risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden, zoals kantoren. Ook staan er gebouwen op waarin niet - of minder zelfredzame mensen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, zorginstellingen en scholen. Kwetsbare objecten en risicobronnen moeten dan ook op voldoende afstand van elkaar worden bestemd.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans op overlijden weer voor een persoon die onbeschermd een heel jaar op één plaats aanwezig is. Hierbij mag het risico niet groter zijn dan één miljoenste, of te wel 10^{-6} . De richtwaarde die geldt, geeft de afstand aan tussen risicobron en gevoelig object.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico is geen harde norm, maar er geldt wel een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar waar men goed onderbouwd van af mag wijken. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek, die het aantal potentiële slachtoffers binnen het invloedsgebied (N) uitzet tegen het jaarlijkse risico op een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen (F). Indien er kwetsbare objecten in het invloedsgebied liggen, moet het bevoegd gezag dus een verantwoording schrijven waarom zij vindt dat dit wel of niet kan.

Op www.risicokaart.nl is informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. De informatie op deze kaart is door alle betrokken bevoegde gezagen geleverd. Uit de informatie op de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risico's zijn vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer (over de weg en door buizen) van gevaarlijke stoffen. De realisatie van het voorliggende bestemmingsplan wordt hierdoor dan ook niet belemmerd.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoekverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.



Figuur 8: fragment bodemkaart (bron bodemloket)

Uit een verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 1 maart 1995, rapportnr. 03.0354.1, Grontmij) is gebleken dat het plangebied niet zonder meer schoon is. Er is echter geen sprake van locaties die urgent gesaneerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin grote ingrepen niet mogelijk zijn. De realisatie ervan wordt door de geschetste bodemkwaliteit dan ook niet belemmerd.

Het bestemmingsplan kan vanuit het oogpunt van het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de antidubbelregel in het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

Wet algemene bepalingen en Besluit omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wro. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatie gebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist

5.2 Procedure

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Door burgemeester en wethouders wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Bro (in Huis aan Huis en via de website) kennis gegeven van het voornemen om dit bestemmingsplan op te stellen. De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vervolgens onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente.

De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in tenminste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3 Toelichting op de regels

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Voor de diverse bestemmingen is aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn. Overigens gelden naast de directe bestemmingen ook een aantal gebieds- en functieaanduidingen. Naast de daadwerkelijke bestemming van de gronden maken deze aanduidingen ook ander toegestaan gebruik juridisch-planologisch mogelijk.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemming in het bestemmingsplan is op basis van de toekomstige functie begrensd. Dat betekent dat het perceel overeenkomstig de toekomstige functie een bestemming heeft gekregen. De voor het plangebied geldende bestemming is "recreatie -

verblijfsrecreatie”. Door middel van planregels zijn regels gesteld die betrekking hebben op het gebruik, het bouwen en/of het inrichten van de betreffende bestemming.

Artikel 3 recreatie - verblijfsrecreatie

De bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ bevat een aantal functies dat passend is voor recreatief verblijf. In de bestemming zijn onder andere een pension, een kampeerboerderij, zeilscholen en wonen toegestaan. Ook de in de bestemming aanwezige jachthaven is in de bestemming opgenomen via een aanduiding. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de kaart is door middel van een aanduiding ‘wonen’ aangegeven dat in een gebouw binnen deze bestemming ook gewoond mag worden.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie, waarbij wat betreft de uitvoerbaarheid een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten uit het overleg zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er wordt dan gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is geprojecteerd. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de juridisch en planologisch regelen van de woonfunctie binnen de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van wijziging in de eigendomssituatie. Onderhavig bestemmingsplan is noodzakelijk om een omissie in het vigerende bestemmingsplan te herstellen. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan of een overeenkomst is niet nodig.

Bijlagen
Wateradvies