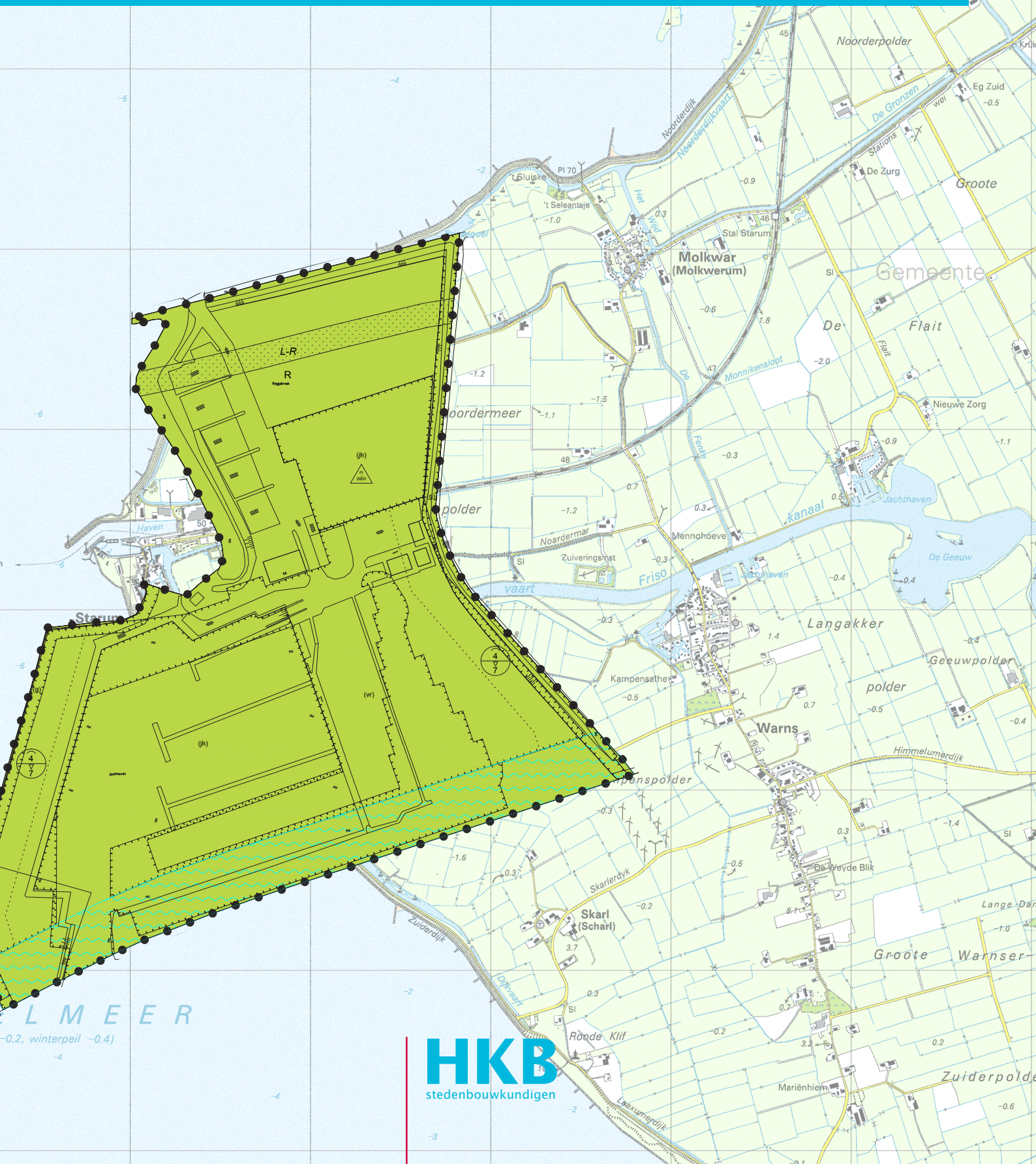


bestemmingsplan

gemeente Nijefurd, 28 april 2011



COLOFON

opdrachtgever
Entergraven BV
contactpersoon (gemeente Nijefurd)
Dhr. B. Star

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project
Bestemmingsplan Roggebroek - Stavoren
planidentificatienummer
NL.IMRO.1900.BPSTAVROG2010-VAST
datum
28 april 2011

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	7
Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planuitgangspunten	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	10
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten	13
4.1. Ecologie	13
4.2. Archeologie	14
4.3. Waterparagraaf	15
4.4. Milieuaspecten	16
Hoofdstuk 5. Planbeschrijving	21
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid en procedure	22
Hoofdstuk 7. Vooroverleg en inspraak	23

Bijlagen

Archeologisch onderzoek
Ecologisch onderzoek
Bodemonderzoek
In-situ partijkeuring



recreatiepark "De Roggebroek"

1. Inleiding

- aanleiding** Voorliggend bestemmingsplan dient ter vernieuwing van het recreatiehavengebied met recreatiepark “De Roggebroek” op het perceel Koeweg te Stavoren. De omvorming van het recreatiehavengebied met stacaravanterrein De Roggebroek wordt gerealiseerd door de stacaravans te vervangen door recreatiewoningen en de woningen grotendeels te situeren aan het water. Hiervoor wordt de haven geherstructureerd en vergroot. Momenteel kent het perceel reeds een recreatieve functie. Echter, de mogelijkheden voor de gewenste recreatiewoningen zijn beperkt. In het bestemmingsplan worden 10 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Het ontwerp gaat uit van 34 recreatiewoningen. Gezien de wens tot versterking van recreatieve voorzieningen is de gemeente Nijefurd voornemens medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.
- plangebied** Het plangebied Recreatiepark De Roggebroek is gelegen aan de Koeweg 44 te Stavoren. Het is gelegen in een gebied met een agrarisch karakter met veel grasland en ligt aan het Johan Frisokanaal dat Stavoren verbindt met het Prinses Margrietkanaal. Op het perceel ligt momenteel reeds een recreatiepark met jachthaven en camping. Tegenover het perceel ligt vakantiepark Waterrijck Stavoren en daarnaast de jachthaven Marina Stavoren. Op circa 400 meter ten noorden van het recreatiepark ligt de spoorlijn Stavoren – Sneek.
- De woning op Koeweg 42 betreft de voormalige bedrijfswoning. In het vigerend plan was deze nog opgenomen, maar vanwege de beëindiging van het gebruik als bedrijfswoning is deze buiten het plangebied gehouden.
- vigerend bestemmingsplan** Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Stavoren-Zuid” dat is vastgesteld op 26 mei 1992 en is goedgekeurd op 5 oktober 1992. De gronden zijn hierin voorzien van de bestemming “jachthaven/passantenhaven”.
- opzet** In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens nader ingegaan op de relevante beleidskaders met betrekking tot de recreatiehaven en het recreatiepark. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod, waarna in hoofdstuk 5 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2. Huidige situatie en planuitgangspunten

huidige situatie

Het recreatieterrein 'De Roggebroek' heeft een oppervlakte van 4.2 hectare en ligt als een groene enclave in een verder open weidegebied. Een derde deel van het terrein wordt in beslag genomen door een jachthaven met circa 170 ligplaatsen die direct aansluit op het Johan Frisokanaal. Een even groot deel wordt momenteel gebruikt als standplaats voor stacaravans en op het resterende deel staan facilitaire gebouwen ten behoeve van de jachthaven en een bedrijfswoning.

randvoorwaarden en ontwerp

Om het positieve beeld van een 'groene' enclave in een verder open landschap in stand te houden is bij de herontwikkeling van de jachthaven een opzet gekozen met de volgende uitgangspunten:

- parkeren handhaven op het noordelijke gedeelte bij de wegontsluiting, hetgeen buiten het zicht is voor zowel de passanten als gebruikers van het complex;
- de jachthaven zodanig herstructureren dat er een besloten, 'intieme' havenkom ontstaat omgeven door recreatiewoningen;
- aan deze havenkom gekoppelde, enigszins hogere bebouwing plaatsen (twee bouwlagen met kap) met wonen op de verdieping en een eigen ligplaats met vlinder op het waterniveau;
- langs de buitenranden, aan de oostelijke en de westelijke kant, lagere, vrijstaande woningen (1 laag met kap) plaatsen met daartussen voldoende ruimte voor groene aanplant;
- langs het kanaal een strook van 25 meter vrij houden van bebouwing, waardoor er voortdurend contact blijft met het belangrijke ruimtelijke element: het Johan Frisokanaal;
- de nieuwe bebouwing voorzien van zadeldaken in analogie met omliggende plattelandsbebouwing;
- de oriëntatie van woningen primair richten op de dynamiek van de jachthaven en het kanaal (introvert);
- de woningen langs de oostelijke en westelijke rand laten profiteren van het uitzicht op het open landschap zonder dat dit ten koste gaat van de groene uitstraling;
- ruimtelijke eenheid creëren door alle woningen in één (bestaand) orthogonaal stelsel te plaatsen: de nokrichting is haaks op of evenwijdig aan dit stelsel;
- ruimtelijke eenheid creëren door een eenduidige architectonische uitdrukking van de diverse woningtypen;
- het toepassen van een gedekte kleurstelling van de woningen in voornamelijk bruine en grijze tinten;
- traditionele materialisatie van de woningen in steen en hout (eventueel grijs gestuukt).



3D impressies van de recreatiewoningen

Het recreatiepark bestaat uit 34 recreatiewoningen. Daarbij wordt zowel aan de west- als de oostzijde voorzien in een landschappelijke inpassing door middel van beplantingsstroken. De groene rand aan de zuidkant vormt een landschappelijk inpassing en zorgt voor een continue groene structuur langs het Johan Frisokanaal. Ook het openbare karakter van deze strook zal de recreatieve waarde van het gebied versterken. De vervanging van de bestaande stacaravans door recreatiewoningen zal een kwaliteitsimpuls aan het gebied geven. Momenteel heeft de jachthaven 170 ligplaatsen. Het aantal ligplaatsen zal nagenoeg gelijk blijven. De recreatiewoningen aan het water worden voorzien van een eigen aanlegsteiger. Het terrein behoudt de huidige bedrijfswoning.



3D impressie ontwerp recreatieterrein

3. Beleidskader

rijksbeleid

De Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Water, natuur en landschap

Met betrekking tot de beleidsthema's water, natuur en landschap ligt de rijksverantwoordelijkheid onder meer bij grote rivieren en grote wateren, de kust, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, Werelderfgoedgebieden en Nationale Landschappen.

De gemeente Nijefurd maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid- West-Friesland. Voor een Nationaal Landschap geldt een 'ja, mits-principe'. Dit houdt in dat er wel ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat hierbij de kwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden moeten blijven of zelfs moeten worden versterkt.

Recreatie

De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat. Provincies dienen in hun streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Het plan betreft geen gebiedsuitbreiding, maar slechts uitbreiding van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hierdoor wordt de kwaliteit van het Nationale Landschap niet aangetast. Het plan is derhalve niet in strijd met het nationale beleid.

provinciaal beleid

Het ruimtelijke beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijke (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2006 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie streeft, in lijn met de Nota Ruimte, naar een kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen. De mogelijkheden van recreatie en toerisme als sociaaleconomische drager moeten ten volle worden benut. Door een verhoogde aandacht voor landschappelijke inpassing wil de provincie bevorderen dat de sector de medeverantwoordelijkheid krijgt voor het beheer van natuur, landschap en erfgoed.

Bij verblijfsrecreatie wordt het accent op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod gelegd. Er is daarbij ruimte voor uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment. Bij kampeerterreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden.

Nieuwe initiatieven zijn mogelijk bij de stedelijke en regionale centra en de recreatiekernen; uitbreiding van bestaande voorzieningen is ook daarbuiten mogelijk. In alle gevallen wordt gevraagd om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Via voornamelijk het Friese Merenproject legt de provincie een accent op kwaliteitsverbetering van de watersportvoorzieningen en van het vaarwegennet. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande en voor vestiging van nieuwe kleinere tot middelgrote jachthavencomplexen. Deze mogelijkheden liggen primair bij de op de vaargebieden gerichte stedelijke en regionale centra en recreatiekernen. Onder de voorwaarde van grotere provinciale betrokkenheid kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Een jachthavencomplex tot en met het middelgrote segment heeft een omvang tot maximaal 250 ligplaatsen. Buiten de stedelijke en regionale centra en de recreatiekernen zijn nieuwe, kleinschaliger voorzieningen mogelijk. Het betreft hier voorzieningen van 25 (buiten de kernen) tot 50 ligplaatsen (bij de kernen). In alle gevallen wordt gevraagd om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

De uitbreiding van de bestaande recreatieve voorzieningen in het plangebied valt binnen de in het provinciale beleid genoemde aantallen. Met 34 recreatiewoningen wordt de grens van 50 nog niet bereikt en het aantal ligplaatsen in de jachthaven blijft minder dan 250. Landschappelijke inpassing vindt plaats door beplantingsstroken langs de randen van het plangebied. Het plan past derhalve in het provinciale beleid.

gemeentelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente bestaat grotendeels uit de in 2005 vastgestelde 'Visie 2015'. De visie richt zich onder andere op recreatie en toerisme. Om de bezoeker te blijven trekken zijn investeringen nodig om een goede kwaliteit van toeristische producten en diensten te bewerkstelligen. Het 'recreatief woonmilieu' dient verder te worden ontwikkeld.

In 2004 is de Welstandsnota van de gemeente Nijefurd vastgesteld. De welstandsgebieden vormen het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het perceel behoort tot het deelgebied 'jachthavens, campings, sportfaciliteiten en horeca' en het deelgebied 'recreatiewoningen'. In de gemeente komen zeer uiteenlopende recreatiewoningen voor. Zo zijn er kleinschalige recreatiewoningen op campings gerealiseerd, maar ook komen steeds vaker recreatiewoningen voor die gezien de maat en de schaal meer het kenmerk van een villa hebben. Ten aanzien van de recreatiewoningen heeft het ruimtelijke kwaliteitsbeleid met name betrekking op een goede landschappelijke inpassing. Dit om te voorkomen dat er bij de aanleg van dergelijke terreinen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het karakteristieke open landschap. Het ontwerp voor de recreatiewoningen past binnen de criteria van de Welstandsnota.

Verspreid over de gemeente komen verschillende toeristisch-recreatieve functies voor, zoals jachthavens, campings, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Het gemeentelijke beleid voor recreatie en toerisme is in algemene lijnen gericht op verdere ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van bestaande faciliteiten. Uitgangspunt is dat daarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Uiteraard is het van belang dat betaalbare recreatie blijft bestaan in de regio. Rond Stavoren zijn nog meerdere campings aanwezig waar met toercaravans en tenten kan worden gerecreëerd. Voorbeelden hiervan zijn camping “t Séleantsje” en camping “De Goudsbloem 1876” in Molkwerum, camping “Sudermeer” in Stavoren. Ook iets verder gelegen in Workum, Warns, Hindeloopen, Bakhuizen en Koudum zijn campings aanwezig.

Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het recreatieve woonmilieu wordt ontwikkeld door verbetering van het recreatieterrein, door vervanging van de stacaravans door hoogwaardige recreatiewoningen die landschappelijk worden ingepast.

4. Omgevingsaspecten

In voorliggende hoofdstuk worden de planologische voorwaarden voor het recreatiehavengebied beschreven. Achtereenvolgens komen ecologie, archeologie, de waterparagraaf en milieuaspecten aan de orde.

4.1. Ecologie

Ten aanzien van het aspect ecologie wordt in Nederland onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet).

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet richt zich op soortenbescherming en werkt met een ontheffingenstelsel. Op 23 februari 2005 is een AMvB van kracht geworden, waarbij bepaalde soorten worden vrijgesteld van de ontheffingsplicht en waarbij andere soorten een zwaardere bescherming krijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in Categorie I, II en III. Voor soorten in de eerste categorie geldt op voorhand een vrijstelling, mits sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Voor soorten in de tweede categorie kan niet op voorhand vrijstelling worden aangevraagd. Soorten die vallen in de categorie III zijn strikt beschermd. Hiervoor dient een zogenaamde uitgebreide toets te worden doorlopen. Vogels (met name broedende) zijn gelijk beschermd. Voor alle soorten geldt een algemene zorgplicht op grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet.

plan Voor de ontwikkeling van de jachthaven en het recreatiepark is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Koeman en Bijkerk, zie bijlage. Er is een toets aan de Flora- en faunawet uitgevoerd en tevens een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit is noodzakelijk in verband met de ligging van het plangebied nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en twee Natura 2000-gebieden, namelijk 'IJsselmeer' en 'Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving'.

Er wordt verwacht dat de herinrichting en uitbreiding van de jachthaven geen negatief effect zal sorteren op deze Speciale Beschermingszones. Daarnaast bestaat er in eerste instantie geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn wel sporen van lichtbeschermd muizensoorten aangetroffen, maar deze vallen onder de soorten van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Sinds 23 februari 2005 geldt daarvoor een algemene vrijstelling. Tevens zijn er 13 vogelsoorten aangetroffen. Verstoring of vernietiging van de nesten wordt verwacht wanneer bomen en struiken worden verwijderd tijdens de broedperiode. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd en bij het kappen van bomen en struiken moet vooraf worden geïnspecteerd op broedgevallen.

Ontheffing van de Flora- en faunawet is wel noodzakelijk wanneer de loods wordt gesloopt en zich daar broedgevallen van de Huismus voordoen. Hier zal een omgevingsvergunning voor het slopen voor benodigd zijn. De ontheffing van de Flora- en faunawet wordt dan een

omgevingsvergunning voor handelen met gevolgen voor beschermde soorten. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen nodig van het bevoegd gezag.

4.2. Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Wamz

In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

plan In verband met de voorgenomen aanleg van een haven in het plangebied zullen bodemversturende ingrepen plaatsvinden. Conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de richtlijnen van de provincie Fryslân is een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) noodzakelijk. MUG ingenieursbureau, afdeling archeologie heeft een bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek wijst uit dat het terrein in de loop van de tijd weinig bodemingrepen heeft ondergaan. Op een zandondergrond, waarin resten uit de steentijd aanwezig kunnen zijn, liggen vermoedelijk veen en kleilagen. In de top van de bodem kunnen resten uit de periode vanaf de ijzertijd aanwezig zijn. Een booronderzoek zal moeten uitwijzen of dit beeld juist is.

Het booronderzoek geeft aan dat de bodemopbouw in iedere boring anders is. Op een ondergrond van matig grof, slecht gesorteerd zand liggen wisselend lagen klei en veen. In een paar boringen is de oude loop van de Warnser vaart aangetroffen. De sterke wisseling in bodemlagen wijst op een turbulente vormingsgeschiedenis van het gebied. In het onderliggende zand is in drie boringen een B-horizont aanwezig. De aanleg van de haven vormt een bedreiging van deze zandondergrond. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Er wordt door MUG aanbevolen een archeologisch megabooronderzoek uit te voeren om de zandondergrond te bemonsteren. De bodemonsters worden gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm om zo eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen. Omdat de te bemonsteren zandlaag zich beneden het grondwater bevindt kan de bemonstering niet handmatig uitgevoerd worden. Bemonstering zal doormiddel van een aqualockboor moeten plaatsvinden.

Na overleg met MUG is geconcludeerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, omdat de havendiepte met maximaal 2,32 meter beneden NAP niet tot aan de archeologisch waardevolle bodemlagen reikt.

4.3. Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan een nadere beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”. In het kader van de watertoets is de reguliere watertoets van het Wetterskip Fryslân doorlopen.

Het plangebied valt onder het Wetterskip Fryslân. De provincie Fryslân heeft een Handreiking watertoets opgesteld voor het doorlopen van de reguliere watertoets.

Wanneer er sprake is van een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater rechtstreeks wordt afgevoerd op het oppervlaktewater dient er op gelet te worden dat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed. Vermeden dient te worden dat hemelwater in aanraking komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen. Deze materialen kunnen bodem en water(bodem) belasten. Zware metalen (bv. koper, zink, lood), mineralen, olie (teer, bitumen) of uitlogende verduurzamingmiddelen kunnen hieronder worden verstaan. Het is daarom noodzakelijk om eventuele verontreinigingen met behulp van bronmaatregelen aan te pakken om te voorkomen dat de verontreinigingen zich in het milieu verspreiden. Een en ander houdt bijvoorbeeld in dat voorkomen dient te worden dat uitlogende materialen zoals zink, koper of lood oplossen in het regenwater. Verder dient bijvoorbeeld te worden voorkomen dat met stoffen wordt geknoeid op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven. Daarnaast dient de verkeersintensiteit ter plaatse niet te hoog te zijn.

plangebied

Het ontwerp is naar het Wetterskip Fryslân gestuurd voor advies. Men geeft aan dat het plangebied in de zone boezemkaden valt. Dit houdt in dat er verhogingen in het plangebied noodzakelijk zijn ter voorkoming van overstroming van het achterliggende gebied. Dit wordt zoveel mogelijk gerealiseerd door de woningen verhoogd te plaatsen (minimaal 35 cm +NAP).

In het plangebied bevindt zich een inlaat voor toevoer van water naar het achterliggende gebied. Deze zal worden verplaatst. Ten noorden van de bestaande loodsen ligt een persleiding. Er mag niet worden

gebouwd op deze persleiding. In het ontwerp zijn geen ontwikkelingen voorzien op deze locatie en derhalve vormt de persleiding geen belemmering.

Er is geen sprake van toename van het verharde oppervlak, doordat de haven wordt uitgebreid.

4.4. Milieuaspecten

bedrijvigheid

Voor jachthavens en recreatieparken dient, op basis van de bedrijvenmilieuzonering van de VNG, een minimale afstand van 50 meter tot gevoelige objecten te worden aangehouden. Tevens heeft een jachthaven een verhoogde kans op bodemverontreiniging. Er dient rekening te worden gehouden met een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking van personenvervoer. De herstructurering van het recreatieterrein zal echter geen grote toename in verkeersbewegingen teweeg brengen. Het aantal ligplaatsen in de jachthaven blijft nagenoeg gelijk en de stacaravans worden vervangen door recreatieverblijven. De aantallen zullen daardoor niet veel wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Bij nieuwvestiging van een jachthaven is dit wel van toepassing. Parkeren kan op diverse plaatsen. Op het voorterrein van het recreatieterrein zijn parkeerplaatsen, evenals ten zuiden van de loodsen. Bij de recreatieverblijven kan tevens geparkeerd worden.

geluid

Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in de mogelijke realisatie van een geluidgevoelige functie binnen een geluidszone dient deze getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Verschillende functies creëren geluidsoverlast voor nabij gelegen functies. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere (bedrijfs)woningen, scholen en kantoorlocaties. Geluidhinder kan afkomstig zijn van weg- en spoorverkeer en van industrie. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. In het Besluit geluidhinder zijn specifieke regels opgenomen ter uitvoering van de Wgh.

Een jachthaven wordt in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' genoemd als geluidsbron. Er wordt een richtafstand genoemd van 50 meter tot geluidsgevoelige objecten. Aangezien de jachthaven aan de hoofdinfrastructuur ligt (Johan Frisokanaal), kan worden volstaan met 30 meter. In het plangebied is geen sprake van toename van geluidgevoelige functies. De locatie van de jachthaven en van het recreatieterrein blijven ongewijzigd. De voormalige bedrijfswoning (Koeweg 42) blijft op dezelfde afstand liggen van de huidige functies. De uitbreiding van de jachthaven vindt plaats op meer dan 30 meter van de voormalige bedrijfswoning. Het aantal recreatieve nachtverblijven is gelimiteerd op 34. De huidige bedrijfswoning (Koeweg 44) is onderdeel van het recreatieterrein en is derhalve geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Daarom is er geen akoestisch onderzoek verricht voor onderhavig bestemmingsplan.

luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer) van kracht ter vervanging van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005. Het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 was in de praktijk niet altijd duidelijk, waardoor ongewenste effecten optraden.

Het ging hierbij met name om de uitoefening van bevoegdheden in het algemeen en van stedelijke herstructurering in het bijzonder in situaties waarin luchtkwaliteitsnormen werden overschreden. Veel maatregelen die zeer lokaal tot een beperkte verslechtering leidden maar per saldo tot een verbetering, werden hierdoor onmogelijk gemaakt.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat nog steeds uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen op grond van de normering uit de "oude" Besluiten. Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Er wordt aangegeven op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

Onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

In het besluit wordt een aantal functies aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het plangebied is geen sprake van dergelijke gevoelige bestemmingen. Daarom is het plan niet getoetst aan de "Wet luchtkwaliteit". De voorgenomen ontwikkeling staat dan ook niet op gespannen voet met de "Wet luchtkwaliteit".

externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, gewijzigd 2008) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Daarnaast uit eventuele effectstralen vanuit en/of de risicokaart van de provincie Fryslân en/of uit mogelijk relevante zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in ontwikkeling. Het Btev wordt voor rijkswegen, spoorwegen en waterwegen vormgegeven middels drie basisnetten. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen. De provincie Fryslân heeft geen provinciaal basisnet ontwikkeld.

Een jachthaven dient een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten aan te houden. Er is geen zodanig risico aan verbonden dat de activiteit onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Voor het recreatiepark gelden dezelfde afstandseisen.

Het Johan Frisokanaal betreft een vaarroute. Er is echter geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen en het kanaal is derhalve niet relevant voor het groepsrisico.

Het plangebied ligt op ca. 400 meter afstand van de spoorweg en bevindt zich derhalve geen belemmering. Tevens liggen er geen rijks- en provinciale wegen met transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

bodem

Volgens de bodemkaart bestaat het terrein uit kalkarme drechtvaaggronden van sterk siltige klei tot zwak zandige klei. Dit zijn gronden zonder eerdlaag maar met een kleidek tussen de 40 en 80 cm dik. Deze klei ligt op veen. Dit soort gronden komt vooral op de overgang van veen naar klei voor.

Begin 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders de definitieve bodemkwaliteitskaart Zuidwest Fryslân en het bijbehorend bodembeheerplan Zuidwest Fryslân vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarin de actuele bodemkwaliteit van de gemeenten is onderscheiden naar verschillende deelgebieden (zones van vergelijkbare kwaliteit). Het bodembeheerplan beschrijft het beleid ten aanzien van hergebruik van grond als bodem. In het bodembeheerplan is ook een vrijstellingenbeleid opgenomen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek bij het aanvragen van een bouwvergunning (of omgevingsvergunning voor het bouwen). De gemeente kan vrijstelling verlenen voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Er geldt echter een aantal uitzonderingen waarbij geen vrijstelling kan worden verleend:

- locaties met een bekende verontreiniging, of locaties gelegen nabij (binnen een straal van 25 meter) een puntbron;
- de gebiedseigen kwaliteit geeft aanleiding 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 door een historisch onderzoek (NVN 5725) wordt aangetoond dat de locatie onverdacht is;
- locaties gelegen in de bodemkwaliteitszone 'oude kern'.

De te ontwikkelen locatie ligt binnen de zone 'recreatie'. De bodemkwaliteit van dit deelgebied vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Indien op een locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd, gaan de gegevens van dit onderzoek boven de informatie uit de bodemkwaliteitskaart. In februari 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd IJB milieu. Uit dit onderzoek blijkt dat op een aantal locaties op het terrein verhoogde gehalten ten opzicht van de (toenmalige) streefwaarden zijn aangetroffen. Met uitzondering van de verhoging van EOX vormden deze verontreinigingen destijds geen belemmeringen voor het voortzetten van het huidige gebruik van de locatie of eventuele toekomstige terreinveranderingen als nieuwbouw. De verhoogde EOX gehalten zijn vooral aangetroffen op het noordelijk terrein (ten noorden van de winterstalling).

Het bodemonderzoek is ouder dan 5 jaar en er is derhalve een nieuw onderzoek vereist naar de bodemkwaliteit. Op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging staan lijngegevens ingetekend. Deze geven aan dat daar mogelijk sloten zijn gedempt. Het bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen in te dienen bodemonderzoek zal zich daarop moeten richten.

In verband met de bouwplannen van 8 recreatiewoningen op het westelijk deel van het terrein is eind 2009/begin 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de dempingen zoals aangegeven op de signaleringskaart (zie bijlage). Daarbij bleek dat in de bovengrond het molybdeengehalte de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Dit vormde geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Ter plaatse van de nieuw te graven jachthaven is in 2010 een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd

(zie bijlage). Daarbij is gebleken dat de partij voldoet aan de achtergrondwaarden.

Gezien de reeds uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling in dit bestemmingsplan. Wel zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de nieuwe recreatiewoningen.

5. Planbeschrijving

digitalisering	Het bestemmingsplan is opgesteld conform de eisen die vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan zijn verbonden. Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoet aan de RO standaarden en regels 2008. Naast een analoge verbeelding is daarom tevens een digitale verbeelding vervaardigd. Naast het feit dat het bestemmingsplan beter uitwisselbaar is tussen verschillende (overheids)partijen is het veel toegankelijker voor burgers.
bestemming	Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit één hoofdgroep, namelijk 'Recreatie'. Daar valt een aantal functieaanduidingen onder, namelijk 'jachthaven' en 'verblijfsrecreatie'. Op deze manier wordt een helder onderscheid gemaakt in ruimtelijke functies binnen het plangebied. De aanduidingen overlappen elkaar deels, zodat ter plaatse van de nieuw te graven jachthaven ook verblijfsrecreatie kan worden toegepast. Binnen de aanduiding 'verblijfsrecreatie' worden 34 recreatieverblijven mogelijk gemaakt. Bijbehorende gebouwen als havenvoorzieningen en loodsen voor de winterberging worden mogelijk gemaakt binnen deze aanduidingen. Een bedrijfswoning en ondergeschikte functies als sanitair, groen- en parkeervoorzieningen zijn tevens mogelijk binnen de bestemming. Mogelijkheden voor horeca en detailhandel zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Detailhandel is beperkt tot 130 m². Dit is het huidig oppervlak voor detailhandel. Om vrijheid te houden in de plaatsing van de verschillende objecten is er gekozen om geen bouwvlakken op te nemen, maar het plan vrij globaal te houden. Er is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht gesteld, indien binnen de aanduiding 'jachthaven' ingrepen worden gedaan dieper dan 2,50 meter. Dan is toch nog het vervolgonderzoek voor archeologie noodzakelijk.
leiding – riool	Er bevindt zich tevens een dubbelbestemming op de verbeelding. Er loopt een rioolpersleiding dwars door het gebied. Aan weerszijden van deze leiding is een bebouwingsvrije zone van 3 meter opgenomen. Tevens is een vergunningstelsel opgenomen voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
vrijwaringszone	Er is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de vrijwaringszone van het Johan Frisokanaal. Deze zone is 25 meter breed vanaf het kanaal. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

maatschappelijk

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder zijn reactie naar voren kan brengen. In het kader van het overleg ex 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp naar onderstaande instanties gezonden:

- de Provincie Fryslân;
- de inspectie VROM, regio Noord;
- Wetterskip Fryslân.

economisch

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient op basis van artikel 6.12 bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouwplannen worden mogelijk gemaakt, tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien aangezien het een particulier initiatief betreft wat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De gemeente heeft geen kosten die verhaald moeten worden, waardoor een exploitatieovereenkomst of –plan niet noodzakelijk is. Eventuele planschade zal worden verhaald op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd.

7. Vooroverleg en inspraak

Overleg- en inspraakreacties zullen te zijner tijd in de volgende paragrafen worden verwerkt.

inspraak

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

overleg

De inspectie VROM en het Wetterskip Fryslân hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan. De provincie Fryslân heeft een aantal opmerkingen gemaakt. De gemeentelijke reactie is hieronder verwoord.

Omzetting naar recreatiewoningen

In de toelichting is aangegeven waar in de omgeving betaalbare recreatie aanwezig is. Wij vinden het aanbod daarvan voldoende en achten de omzetting naar recreatiewoningen verantwoord.

Landschap

De bestaande beplanting langs de oostelijke en westelijke rand van het recreatieterrein zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Om de groene randen te handhaven is de functieaanduiding 'groen' opgenomen in het bestemmingsplan.

Detailhandel

In de huidige situatie is er reeds sprake van ondergeschikte detailhandel. De huidige oppervlakte van 130 m² is als maximum oppervlak opgenomen in de regels.

Archeologie

De regels zijn aangepast conform de opmerking.

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van recreatiewoningen wordt geen apart beeldkwaliteitplan opgesteld. Het ontwerp past binnen de gemeentelijke Welstandsnota uit 2004. De recreatiewoningen zijn groter dan 70 m² en daardoor niet vergunningsvrij. Er zal derhalve een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden aangevraagd die vervolgens zal worden getoetst aan de welstand.

Bodem

De slootdempingen op het westelijk deel van het terrein zijn eind 2009/begin 2010 reeds onderzocht. Daar is geen saneringssituatie uit voortgekomen. Het is niet waarschijnlijk dat de oostelijke slootdempingen wel gesaneerd moeten worden. Daarnaast is ter plaatse van de nieuw te graven jachthaven een partijkeuring uitgevoerd, waaruit bleek dat de achtergrondwaarden niet worden overschreden. Overigens is de bodemkaart van het Bodemloket vernieuwd. Hierop wordt aangegeven dat er een historische activiteit bekend is. De lijngegevens zijn niet specifiek aangegeven. Er wordt geadviseerd een historisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgevoerd.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Om het terrein exploitabel te houden, is de ontwikkeling naar recreatieve nachtverblijven in de vorm van recreatiewoningen noodzakelijk. Het plaatsen van toeristische kampeermiddelen is tevens mogelijk binnen het bestemmingsplan. Indien recreatiewoningen niet mogelijk zijn, vanwege het historisch bodemonderzoek, kan het huidig gebruik worden voortgezet. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal duidelijk zijn of er sprake is van een saneringslocatie.

Vaarwegenverordening

De regels zijn aangepast conform de opmerking.