

Ruimtelijke onderbouwing kwalitatieve aanpassingen gebouwen Paviljoenwei 4 en 6 te Offingawier



 Gemeente
Súdwest-Fryslân
 Omgevingsvergunning
 Besluit: UV20180532
 Teammanager a.i. Vergunningen
 Datum: 21-01-2019

 Gemeente
Súdwest-Fryslân

Naam opdrachtgever: Mero Groep B.V. Amsterdam

Status plan: definitief

Naam adviseur: C. Zeldenrust

3 september 2018 versie I



Ruimtelijke onderbouwing kwalitatieve aanpassingen gebouwen Paviljoenwei 4 en 6 Offingawier

INHOUD

I Algemeen

1.1	Inleiding.....	Blz. 4
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 4
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing.....	Blz. 5

II Analyse

2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 5
2.2	Rijksbeleid.....	Blz. 6
2.3	Provinciaal beleid.....	Blz. 6
2.4	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 7

III Omgevingsaspecten

3.1	Milieu-hygiënische aspecten.....	Blz. 9
	3.1.1 Bedrijven en milieuzonering	
	3.1.2 Bodemkwaliteit	
	3.1.3 Luchtkwaliteit	
	3.1.4 Externe veiligheid	
3.2	Omgevingsaspect water.....	Blz. 13
3.3	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 13
3.4	Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie.....	Blz. 15
3.5	Welstand.....	Blz. 16
3.6	Verkeer en parkeren.....	Blz. 17

IV Uitvoerbaarheid van het plan

4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 18
4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 18

BIJLAGEN:

Bijlage I	Bronvermelding.....	Blz. 19
Bijlage II	Watertoets.....	Blz. 20
Bijlage III	Verbeelding.....	Blz. 23

I ALGEMEEN

1.1 Inleiding

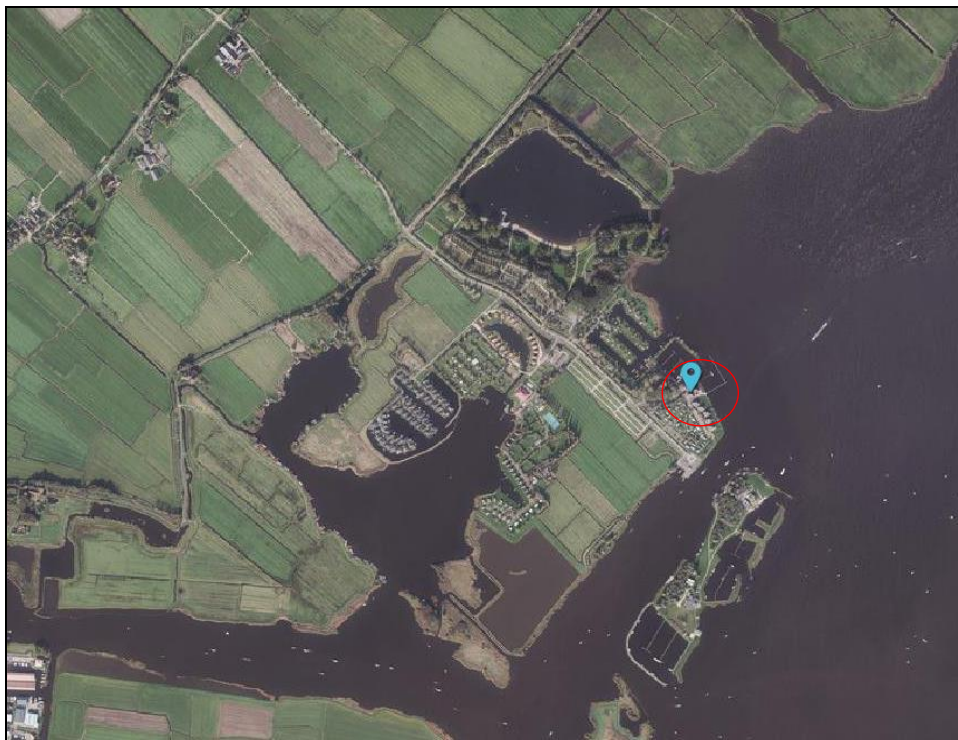
Initiatiefnemer heeft een plan laten ontwikkelen waarin door middel van verbouw wordt voorzien in het kwalitatief opwaarderen van de bestaande recreatieve gebouwen (appartementen en restaurant) plaatselijk bekend Paviljoenwei 4 en 6 te Offingawier. Per saldo is sprake van een vermindering van het totaal van het aantal appartementen.

In haar brief van 27 maart 2018 heeft het gemeentebestuur van Súdwest-Fryslân initiatiefnemer laten weten dat men medewerking wenst te verlenen aan de betreffende plannen. Aangezien de plannen voor wat betreft de oppervlakte van de appartementen niet in overeenstemming is met de geldende bestemming, dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd te worden.

Bij het volgen van een dergelijke procedure dient via een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden, dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gemotiveerd moet worden waarom het initiatief geen strijd oplevert met de omgevingsfactoren. In navolgende uiteenzetting wordt uiteengezet waarom in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Paviljoenwei 4 en 6 te Offingawier maakt deel uit van het recreatiegebied De Potten. De ligging van het plangebied wordt weergegeven via figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied. Bron: Google Maps.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 4 tot slot richt zich op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan + de finale conclusie.

II ANALYSE

2.1 Planbeschrijving

A. Huidige situatie.



Figuur 2: illustratie bestaande situatie.

De huidige situatie van de appartementen en het restaurant kenmerkt zich door achterstallig onderhoud en verpaupering van een accommodatie die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

B. Toekomstige situatie.



Figuur 3: illustratie toekomstige situatie. Bron: MW Bouwadvies en ontwerp Makkum.

De toekomstige situatie is gericht op het weer aantrekkelijk maken van dit complex voor de toeristen. Door onder meer appartementen van verschillende omvang aan te bieden, wordt aangesloten bij een trend die zich richt op meerdere doelgroepen.

Het initiatief is beoordeeld in relatie tot het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 **Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

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. In het 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 het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid, waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn 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 dan het rijk. En beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Conclusie

Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.3 **Provinciaal beleid**

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2007 is het Streekplan Fryslân ‘Om de kwaliteit fan de romte’ vastgesteld door Provinciale Staten. Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Centraal in dit streekplan staat de doelstelling ‘ruimtelijke kwaliteit’. De provincie wil hiermee benadrukken dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving wordt toegevoegd. Ten aanzien van de recreatieve voorzieningen streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering. “Het bevorderen van de mogelijkheden van recreatie en toerisme als sociaal - economische drager dienen ten volle worden benut” aldus de provincie.

Collegeprogramma 2015 – 2019

In het collegeprogramma 2015-2019 nemen de ambities voor een sterke sector Recreatie en Toerisme een stevige plaats in. Zo zijn het kwalitatief verbeteren en het verhogen van het innovatief vermogen belangrijke uitgangspunten om de sector beter te laten renderen. Het College van Gedeputeerde Staten ziet toerisme als een groeisector, zowel nationaal als internationaal. Om de sector robuuster te maken, dient volgens het provinciaal bestuur onder meer geanticipeerd te worden op nieuwe gastprofielen.

Omgevingslab Fryslân 2018

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, gaan de provincie en de gemeenten in Fryslân voor het eigen grondgebied een Omgevingsvisie opstellen. Voor het verkrijgen van de bouwstenen is het omgevingslab ingesteld. Aan de hand van onder meer onderzoek, overleg met verschillende stakeholders en informatiebijeenkomsten in de provincie is er vanuit de Friese samenleving input opgehaald, dat als basis dient voor de op te stellen omgevingsvisies.

Onderhavig initiatief betreft het renoveren, aanpassen en kwalitatief verbeteren van twee bestaande gebouwen met een recreatieve functie. Het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat in de ogen van de Friese samenleving onder meer de volgende aspecten als bouwstenen moeten gaan dienen voor de op te stellen omgevingsvisies. Het betreft:

- a) Benutten en hergebruik van bestaande gebouwen;
- b) Inzetten op ruimtelijke kwaliteit;
- c) Voorkomen van verloederde openbare ruimte en verpauperde gebouwen;
- d) Verbeteren van recreatievoorzieningen.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders en het gedachtegoed van zowel het huidige als toekomstige provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan De Potten

Op het plangebied Paviljoenwei 4 en 6 te Offingawier zijn de regels van toepassing van het geldende bestemmingsplan "De Potten"¹. Van toepassing is de bestemming 'Recreatieve doeleinden verblijfsrecreatie' met een specifieke aanduiding voorzieningen. Voorzieningen die zijn toegestaan, zijn een horeca - dagzaak, een restaurant met terras, vergaderzalen en kantoortjes bij de jachthaven.



Figuur 4: impressie deel verbeelding met bestemming Rv: Recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie woningen categorie I. Aanduiding ster-3: toegestaan zijn de voorzieningen horeca – dagzaak; restaurant – terras; vergaderzalen en kantoortjes. Bron: bestemmingsplan De Potten.

¹ Bestemmingsplan De Potten onherroepelijk 2009-03-24 bron: ruimtelijke plannen

In de regels is opgenomen dat een toename van het aantal recreatieappartementen niet is toegestaan. Van een toename is geen sprake. Verder is geregeld dat de recreatieappartementen niet groter mogen worden dan de huidige oppervlakte. Van deze regel wordt afgeweken, aangezien enkele appartementen een groter oppervlak verkrijgen. Het initiatief is op dit punt dan ook strijdig met de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan.

Visie Toerisme en Recreatie Súdwest-Fryslân 2012 – 2022

Strategie IV **Goede aansluiting vraag en aanbod verblijfsrecreatie**
 "Overdag met de kop in de natuur en 's avonds baden in luxe"
Eindbeeld 2022
 De diversiteit van verblijfsaccommodaties naar type en kwaliteit is het onderscheidende van onze regio.

ij deze strategie ligt de nadruk op vernieuwing. Vernieuwing in de zin van nieuwe vormen van verblijf en kwaliteit. De eisen en wensen ten aanzien van een toeristisch verblijf veranderen. Algemene tendens is dat er steeds meer behoefte is aan ruimte en luxe. Ook in eenvoudiger verblijfsaccommodaties zoals campings. Het gemeentebestuur wil samen met de sector haar inzicht vergroten in hoeverre vraag en aanbod aansluiten, welke veranderingen noodzakelijk zijn en welke concepten kansrijk zijn voor de toeristische regio.

Standpunt gemeente

In haar brief van 27 maart 2018² heeft de gemeente initiatiefnemer meegedeeld dat medewerking verleend wordt aan onderhavig initiatief dat betrekking heeft op het kwalitatief aanpassen en verbeteren van het complex plaatselijk bekend Paviljoenwei 4 en 6 te Offingawier. De medewerking heeft de gemeente gebaseerd op de volgende overwegingen:

- a) Het huidige complex is verouderd;
- b) De upgradering is nodig om de locatie weer aantrekkelijk te maken en te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd;
- c) Het complex wordt aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen;
- d) Het aantal appartementen is minder waardoor er (waarschijnlijk) geen toename zal zijn van het aantal vakantiegangers, waardoor het bedrijf toekomstbestendig blijft.

Conclusie

Conclusie is dat het initiatief voldoet aan het beleid van de gemeente. Vandaar dat de gemeente ook medewerking heeft toegezegd, ondanks het feit dat er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

² Brief aan MW Bouwadvies en ontwerp te Makkum, kenmerk VB 20180023

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieu-hygiënische aspecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering voor dit initiatief kunnen vormen. En of het initiatief een beperking voor de omgeving op kan leveren.

In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid.

3.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende en gevoelige functies voorgestaan. Daarbij moet gedacht worden aan het scheiden van zwaardere bedrijvigheid en woningen waaronder recreatieverblijven. De zwaarte van milieubelasting is onderverdeeld in milieucategorieën zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Een restaurant is ingedeeld in de milieucategorie 1 met een richtafstand naar gevoelige objecten van 10 meter. Strikt genomen wordt voor wat betreft het appartement dat op de 1^e verdieping boven het restaurant is gesitueerd, niet voldaan aan de richtafstand. Feit is dat sprake is van een bestaande situatie en dat er in de praktijk vele voorbeelden zijn waarbij permanent wonen plaats vindt boven een horecazaak. Omdat het restaurant wordt vernieuwd en ingericht met nieuwe installaties, is het te rechtvaardigen af te wijken van de richtafstand. Hierbij dient tevens in overweging genomen te worden dat het appartement niet is bestemd voor permanent verblijf. En horeca en recreatie functies zijn die elkaar juist aanvullen.

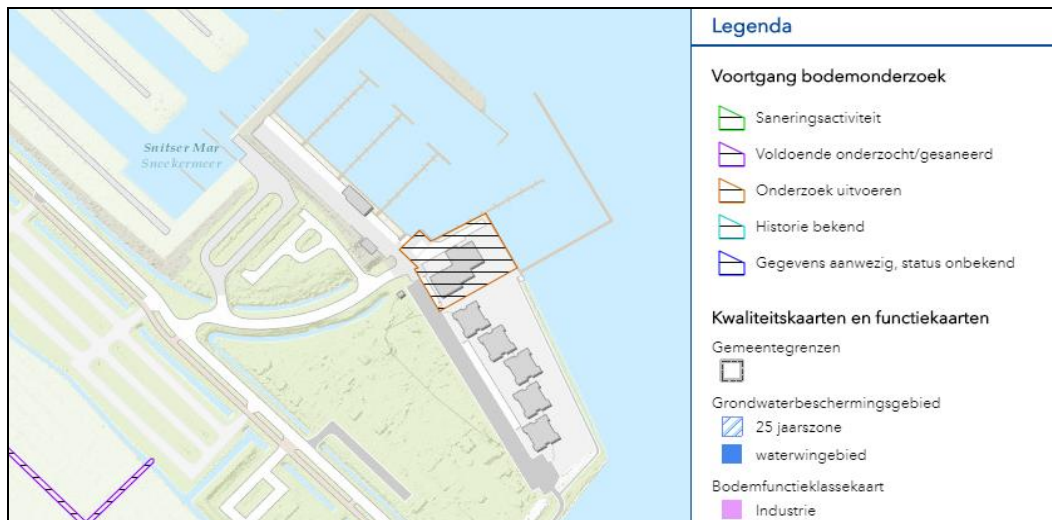
Conclusie

Van de richtafstand kan worden afgeweken omdat het restaurant niet negatief van invloed zal zijn op de directe omgeving.

3.1.2. Bodemkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een functie waar langdurig of frequent mensen verblijven, dient gemotiveerd te worden waarom de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Bovendien mag de volksgezondheid niet in het geding zijn.

Volgens de bodemkwaliteitskaart zou er een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het handelt in dit geval om bestaande gebouwen waar vanwege de functies ook altijd al mensen verbleven. Aangezien de bestaande gebouwen kwalitatief worden aangepast waarbij geen sprake is van roeren van de bodem, kan in dit geval worden afgezien van de plicht tot het uitvoeren van bodemonderzoek.



Figuur 5: plangebied met status 'onderzoek uitvoeren'. Bron: interactieve bodemkwaliteitskaart Friesland.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.1.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. 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 en 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.

Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 Vg/m3 voor zowel PM10 als NO2;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing van de grenswaarden; projecten zoals woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Toetsing

In onderhavig geval is sprake van vernieuwing en verbouw van twee bestaande gebouwen. Het aantal appartementen die zijn bestemd voor recreatief verblijf neemt af. Met andere woorden, normaliter zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. En voor zover er toch sprake mocht zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, dan is die toename zodanig beperkt van omvang, dat de invloed daarvan op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar zal zijn.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het initiatief.

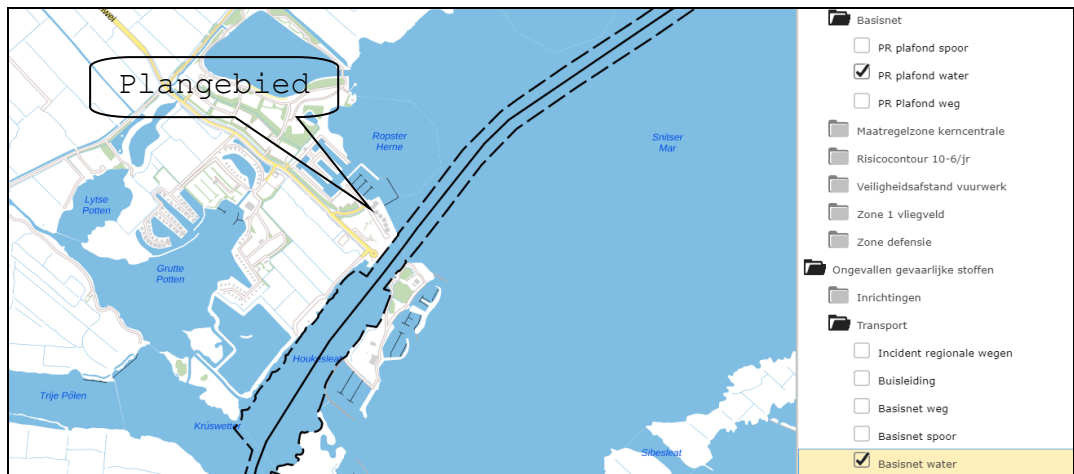
3.1.4 Externe veiligheid

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 brandstof, LPG, vuurwerk en munitie. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c. het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transport-routes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde.



Figuur 6: route gevaarlijke stoffen Prinses Margrietkanaal. Bron: Risicokaart.

PR 10-6 contour

Figuur 6 illustreert de ligging van de vaarroute met de PR 10-6 contour. De contour is gelegen op circa 130 meter afstand van het plangebied. De PR 10-6 contour is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen. De PR 10-6 contour geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen, scholen, grote kantoren, grote hotels, grotere winkelcentra en woonwijken. Dit type bebouwing mag niet in deze contour liggen. De PR 10-6 contour geldt als een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, zoals verspreid liggende woningen, sportterreinen, speeltuinen, kleinere kantoren, enzovoorts. Dit type bebouwing moet bij voorkeur niet in deze contour liggen.

Kans op overstroming

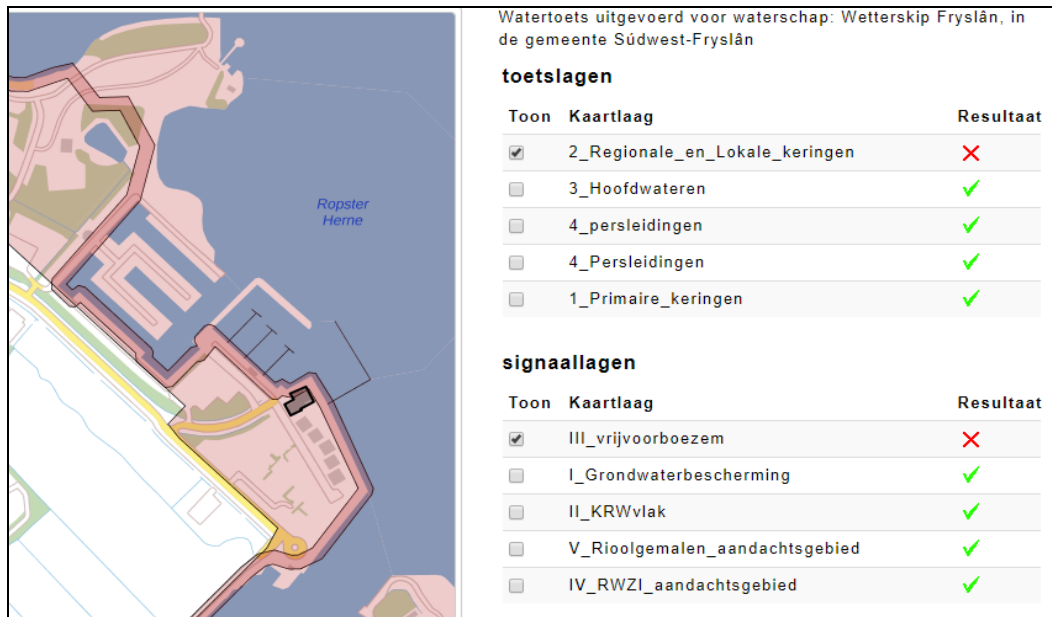
Het risico op een overstroming van het plangebied wordt laag ingeschat.

Conclusie

Het plangebied ligt op circa 130 meter afstand van de PR 10-6 contour, vandaar dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief oplevert.

3.2 Omgevingsaspect water

De watertoets procedure is een vast onderdeel van een planologische procedure. De watertoets is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.



Figuur 7: kaart watertoets uitgevoerd d.d. 9 september 2018. Bron: www.dewatertoets.nl

De Watertoets is d.d. 9 september 2018 uitgevoerd. De normale procedure is van toepassing. Voor de inhoud wordt verwezen naar **bijlage II**.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

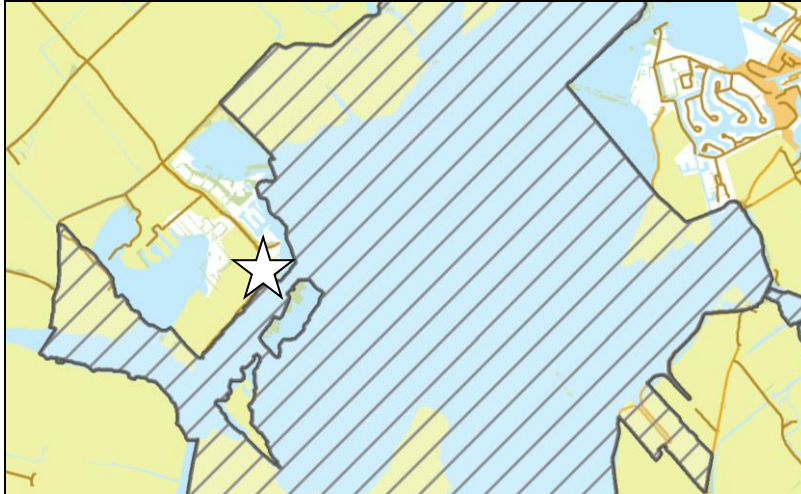
3.3 Omgevingsaspect ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland en het weidevogelgebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000).

De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming



*Figuur 8: gearceerd gedeelte is Sneekermeer Natura-2000 gebied. Ster: plangebied.
Bron: Natura 2000 – Sneekermeergebied.*

Het plangebied ligt nabij het Natura 2000 gebied Sneekermeer. Gezien de aard en omvang van de betreffende verbouwplannen van de bestaande gebouwen en het feit dat de intensiteit van gebruik naar alle waarschijnlijkheid niet toe gaat nemen, zal het initiatief geen negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden.

Soortenbescherming

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de sloop van de opstallen aan de Paviljoenwei Offingawier om woningbouw te kunnen realiseren. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels om er te verblijven / nestelen. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Paviljoenwei Offingawier zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

*Figuur 9: conclusie is dat effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten.
Bron: Quick-scan d.d. februari 2018 Adviesbureau Mertens BV.*

Nader onderzoek toont aan dat de verbouwplannen geen nadelige effecten zullen hebben op beschermde plant- en diersoorten. Een exemplaar van het rapport zal als bijlage toegevoegd worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.4 Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Dit is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is 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 verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Op Nederlandse schaal is de belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex-situ).

Op provinciale schaal heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om het bodemarchief in kaart te brengen op de zogenaamde Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

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 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 welke aangeven hoe 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.).

Toetsing

Van roeren van de bodem is geen sprake. Derhalve heeft het initiatief geen effecten voor wat betreft de archeologie.

Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat voor waarden er aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân staan in de omgeving van het plangebied aangegeven een oud pad, een oude begraafplaats en de vaarroute via het Prinses Margrietkanaal. Alleen de vaarroute is nog aanwezig. Het initiatief heeft geen effecten op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.5 Welstand

Op 23 maart 2018³ heeft een eerste beoordeling door de welstand plaatsgevonden. De adviescommissie concludeerde dat de ingediende stukken onder voorbehoud uitzicht bieden op een positieve welstandsadvisering. De commissie plaatste nog enige vraagtekens bij het serreachtige element en de overgang van openbaar en privé terrein. Bij de definitieve verbouwplannen is met deze punten rekening gehouden.

Conclusie

De welstand zal geen belemmering opleveren voor onderhavig initiatief.

³ Advies hûs en hiem d.d. 26 maart 2018.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft goed bereikbaar. Zoals de gemeente al concludeerde, bieden de bestaande parkeervoorzieningen op het recreatieterrein voldoende parkeermogelijkheden.

Conclusie

Verkeerstechnisch zijn geen belemmeringen te verwachten.

IV UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

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

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Het plan zal ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid geboden wordt een zienswijze in te dienen. Voor zover thans beoordeeld kan worden, levert het initiatief geen nadelen op voor derden, zodat het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht wordt. Bovendien heeft initiatiefnemer de plannen met de omgeving besproken.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De financiering is rond en de economische haalbaarheid is gegarandeerd. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

Finale conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. En de relevante omgevingsaspecten leveren geen belemmering op. Aangezien het initiatief bovendien zowel maatschappelijk - als economisch uitvoerbaar is, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De weg is derhalve vrij om door middel van het voeren van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure de benodigde vergunning te verlenen.

BRONVERMELDING

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- ‘Om de kwaliteit fan de romte’ Streekplan 2007
- Verordening Romte Fryslân 2014
- Collegeprogramma 2015 – 2019
- Omgevingslab 2018
- Bestemmingsplan De Potten
- Brief 27 maart 2018
- Advies 26 maart 2018 inzake welstand
- Visie Toerisme en Recreatie 2012 – 2022
- Bodemkwaliteitskaart Fryslân
- Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009
- Bouw- en situatietekeningen
- Situatieschets
- Archeologische kaart FAMKE
- Cultuurhistorische waardenkaart
- Natuuroverzicht kaart
- Quick scan Flora en Fauna d.d. februari 2018
- Wateradvies d.d. 9 september 2018
- Risicokaart

BIJLAGE I

- Rijk
- Provinsje Fryslân
- Provinsje Fryslân
- Provinsje Fryslân
- Provinsje Fryslân
- Gemeente Súdwest-Fryslân
- Gemeente Súdwest-Fryslân
- hûs en hiem
- Gemeente Súdwest-Fryslân
- VNG
- MW Bouw advies buro
Makkum
- Google Maps
- Provinsje Fryslân
- Provinsje Fryslân
- Provinsje Fryslân
- Adviesbureau Mertens BV
- Wetterskip Fryslân
- www.risicokaart.nl



datum 9-9-2018
dossiercode 20180909-2-18707

Project: Verbouw Paviljoenwei 4 - 6 Offingawier
 Gemeente: Súdwest-Fryslân
 Aanvrager: C Zeldenrust
 Organisatie: Zeldenrust VROM-advies

Geachte heer/mevrouw C Zeldenrust,

Voor het plan Verbouw Paviljoenwei 4 - 6 Offingawier heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure 2018

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard geen wateradvies meer op stelt maar verwijst naar de uitgangsnote.

Waterparagraaf

Deze uitgangsnote geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Watertoets en wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Regionale en lokale kering

Het plangebied ligt binnen de zonering van de waterkering. De begrenzing van deze zones kunt u raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart.

Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. In de waterparagraaf, regels en/of plankaart dient duidelijk aan te worden gegeven wat voor maatregelen er worden genomen om de versnelde afvoer als gevolg van de toename verharding te compenseren. Voor de compensatie van toename verhard oppervlak is onderstaande tabel van toepassing.

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnote.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar <http://www.ahn.nl/index.html>

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website www.ruimtelijkeadaptatie.nl/

Convenant Erfafspoeling, agrarische bedrijven

Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht (www.maatlatschoonerf.nl). De maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfafspoeling kunt u contact opnemen met cluster Handhaving van Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân

En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toetsen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden 10 jaar na afronding van uw aanvraag gewist. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2017

