

Bestemmingsplan Schatzenburg

gemeente
Menameradiel



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Schatzenburg

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels

Verbeelding

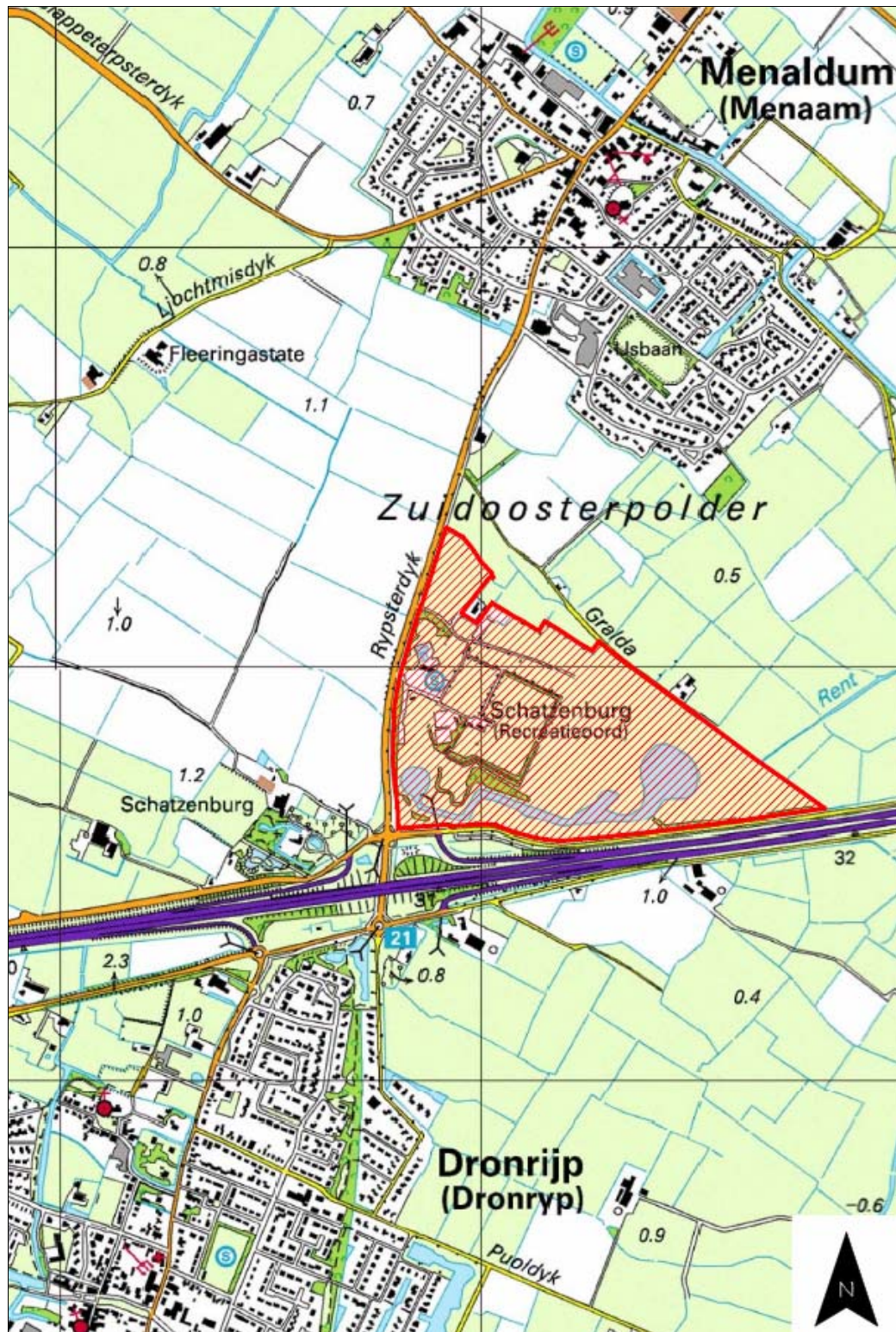
17 maart 2011

Projectnummer 148.00.10.13.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	9
2.1	Ontstaan en ontwikkeling	9
2.2	Bestaande situatie	11
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
4	Randvoorwaarden	19
4.1	Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen	19
4.2	Luchtkwaliteit	20
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Ecologie	22
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.6	Waterparagraaf	24
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Bodem	30
4.9	Invliegfunnel en ILS-verstoringsgebied	31
4.10	Brandveiligheid	32
5	Juridische toelichting	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Bestemmingsplanprocedure	36
5.3	Juridische vormgeving	37
5.4	Toelichting op de bestemmingen	37
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7	Overleg en inspraak	45
7.1	Overleg	45
7.2	Inspraak	46

Bijlage

Inleiding 1

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op recreatiepark Schatzenburg dat in het landelijke gebied tussen Menaam en Dronryp ligt. Onderstaande luchtfoto's en de overzichtskaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan geven het plangebied en de ligging daarvan weer.



Figuur 1. Luchtfoto bestemmingsplangebied
(Bron: Live Search Maps, 2009)



Figuur 2. Luchtfoto plangebied in ruimere omgeving
(Bron: Live Search Maps, 2009)

PLANGEBIED	Aan drie zijden wordt het plangebied ingesloten door agrarische gronden. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Rijksweg A31. De hiervan ten noorden gelegen oude Ryksstrjitwei met vrijliggend fietspad loopt parallel aan de snelweg. Direct ten westen van het plangebied ligt de Rypsterdyk, met daarnaast ook een vrijliggend fietspad. Aan de overzijde van deze weg is de adellijke state 'buitenplaats Schatzenburg' (ook wel Brantsma State genoemd) aan Eastryp 2 gelegen. Direct ten noord(oost)en van het plangebied ligt de doodlopende weg Galda ter ontsluiting van een woning en een agrarisch bedrijf.
PLANGRENS	Het gehele plangebied in onderhavig bestemmingsplan wordt ingesloten door gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen.
VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Schatzenburg, dat is vastgesteld door de Raad van de gemeente Menaldumadeel op 18 augustus 1977 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 april 1978. Het voorliggende plan voorziet in een herziening van dit vigerende bestemmingsplan.
REPARATIE	Abusievelijk is een klein perceel landbouwgrond aan de noordkant van het plangebied, ten oosten van Galda 3 en 4, niet in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan Schatzenburg is hierop nog van toepassing. Reparatie vindt nu plaats door het perceel wel in het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen. Aan het perceel wordt de planologische regeling gekoppeld, zoals die eveneens in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen voor agrarische gronden.
VRIJSTELLINGS- PROCEDURES	Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn enkele vrijstellingen verleend om ruimtelijke ontwikkelingen op het recreatiepark mogelijk te kunnen maken. In het verleden heeft de gemeente hiertoe zogenaamde artikel 19 WRO-procedures (onder de destijds geldende Wet Ruimtelijke Ordening) doorlopen. Deze vrijstellingen vormen nu mede de planologisch-juridische basis van de huidige stand van zaken op Schatzenburg. De gevoerde vrijstellingsprocedures in het gebied zijn in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Dit betreft onder andere de gevoerde vrijstellingsprocedures ten behoeve van: - de plaatsing van 100 stacaravans/chalets; - uitbreiding van de horecafunctie met een restaurant in de sporthal; - het receptiegebouw.
AANLEIDING	Dit bestemmingsplan is opgesteld, omdat het huidige bestemmingsplan ruim 30 jaar oud is en daardoor behoorlijk achterhaald is. Daarnaast is per 1 januari 2008 de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) ingetrokken, waardoor er vanaf dat moment geen landelijke regelgeving ten aanzien van onder andere het kamperen meer bestaat. Bovendien zijn enkele ontwikkelingen rondom het recreatiepark in rustiger vaarwater beland en afgerond. In dat kader heeft de gemeente besloten om het bestemmingsplan Schatzenburg te herzien, zodat ook

de verleende vrijstellingen op correcte wijze in een bestemmingsplan kunnen worden vertaald.

Daarnaast hebben verschillende belanghebbende partijen behoefte aan een nieuw, geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan omvat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen anders dan het planologisch omzetten van 59 plaatsen voor tenten en caravans naar chalets en stacaravans. Het bestemmingsplan heeft dan ook in overwegende mate een conserverend karakter. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot het gebruik van de gronden duidelijker gemaakt. Zo zijn permanente bewoning en niet-recreatief gebruik expliciet omschreven en uitgesloten. Meer hierover in paragraaf 3.2.

KARAKTER VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen de verschillende beleidskaders aan de orde. Hier komen ook de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieuaspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte zijn in hoofdstuk 7 de resultaten van overleg en inspraak opgenomen.

LEESWIJZER

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, hetgeen betekent dat:

- aan alle verschillende objecten op de plankaart IMRO-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaard techniek van uitwisseling;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de plankaart zijn gekoppeld.

DIGITAAL
UITWISSELBAAR PLAN

Gebruik van de IMRO-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen in de plankaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Bij de vormgeving van de plankaart is aangesloten bij het standaardrenvooi, zoals dat is opgenomen in het rapport "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (DURP, 2008).

Huidige situatie

2

2.1

Ontstaan en ontwikkeling

Eind jaren zestig van de vorige eeuw is de gemeente ten behoeve van de actieve recreatie begonnen met de ontwikkeling van het recreatiecomplex Schatzenburg. De eerste plannen leidden tot de realisatie van een zwembad met speelweide, midgetgolfbaan, enkele voetbalvelden en een tweetal tennisbanen. Begin jaren 1970 werd vervolgens ook een kampeerterrein aangelegd.

Midden jaren zeventig van de vorige eeuw werd het recreatiepark uitgebreid met voorzieningen als een fierljepaccommodatie, viswater en een trimbaan. In 1977 werd de sporthal (Roelengahal) opgeleverd. Schatzenburg groeide langzaam uit tot een waar recreatiecentrum ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie.

OPRICHTING



Figuur 3. Foto-impressie Schatzenburg in de loop der jaren '80 van de vorige eeuw (Bron: Tresoar, 2009)

In 1988 vond renovatie en modernisering van het gehele recreatiepark plaats. Begin jaren 1990 ontstond er, vanwege de geldende milieuhygiënische verplichtingen waar het bad niet aan voldeed, echter onzekerheid over het voortbestaan van het op dat moment inmiddels 20 jaar oude zwembad. De kosten waren hoog, maar uiteindelijk werd het zwembad toch ingrijpend opgeknapt

RENOVATIE EN
MODERNISERING

en verbouwd. Door de verbouw werd de totale wateroppervlakte van het zwembad evenwel de helft kleiner dan voorheen. Het zwembad werd van een viertal baden naar twee teruggebracht. Dit mede omdat de exploitatiekosten (voornamelijk de energiekosten) van het zwembad niet meer waren op te brengen.

PRIVATISERING

Midden jaren negentig van de vorige eeuw werd door de gemeente besloten het complex te privatiseren, vanwege de structurele jaarlijkse tekorten op de exploitatie van het recreatiepark. De gemeente sloot uiteindelijk in december 2001 een koopovereenkomst met een projectontwikkelaar voor de verkoop van het recreatiecomplex. Het gehele recreatiepark kwam hierdoor in handen van Schatzenburg B.V.

De ondernemer was voornemens het complex in fasen te herontwikkelen. Dit betekende enerzijds het in stand houden van de bestaande voorzieningen, zoals het zwembad, de voetbalterreinen en de tennisbanen, en anderzijds het versterken en uitbreiden van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden, waaronder de herontwikkeling van het bestaande kampeerterrein.

Bij de koop werd overeengekomen dat de ondernemer voor eigen rekening en risico het complex zou herontwikkelen, waarbij:

- bestaande verplichtingen, afspraken en vergunningen zouden worden geëerbiedigd, zoals het handhaven van de publieke functie van het zwembad en de sporthal;
- waarbij de verschillende erfpachtovereenkomsten, zoals die met de voetbalverenigingen en de tennisvereniging waren afgesloten, zouden worden geëerbiedigd;
- de verschillende erfdienstbaarheden die in het projectgebied gelden in de overeenkomst tussen ondernemer en gemeente werden vastgelegd.

HERONTWIKKELING

De ondernemer maakte vanaf de aankoop in 2001 vervolgens een aanvang met de herontwikkeling van het gehele recreatiepark Schatzenburg. Zo heeft plaatsgevonden:

- de aanleg en uitbreiding van waterpartijen (van 1 hectare naar 3 hectare);
- ophoging van het gehele terrein (uitgezonderd sportvelden en verhardingen);
- het dichten van sloten;
- de aanleg van (hemel)waterafvoer door middel van terreinputten;
- het uitdunnen van het bos;
- het opkopen en verwijderen van de oude stacaravans;
- de bouw van een nieuwe receptie;
- het aanleggen van nieuwe infrastructuur ten behoeve van gas, water en licht;
- het aanleggen van nieuwe infrastructuur ten behoeve van het riool- en hemelwaterafvoer en centrale antenne inrichting;
- de aanleg van een centrale parkeerplaats;
- het plaatsen en oprichten van 100 stacaravans c.q. chalets.

Schatzenburg is inmiddels grotendeels herontwikkeld met een sterkere nadruk op verblijfsrecreatie. Met het oog op de herontwikkelingen zijn, zoals eerder al aangegeven, artikel 19-WRO-procedures gevoerd.

Om de exploitatie van de publieke functies sporthal, tennisbanen en voetbalvelden te waarborgen, is op 31 december 2006 een deel van het terrein terugverkocht aan de gemeente.

De horecafunctie van de kantine nabij de sporthal is in 2008 uitgebreid met een restaurant. Eveneens in 2008 is door voetbalvereniging V.V. Foarút een nieuw clubgebouw bij de sportvelden gerealiseerd.

Medio 2009 zijn de overige terreinen die nog in handen waren van Schatzenburg B.V. doorverkocht aan een nieuwe projectontwikkelaar.

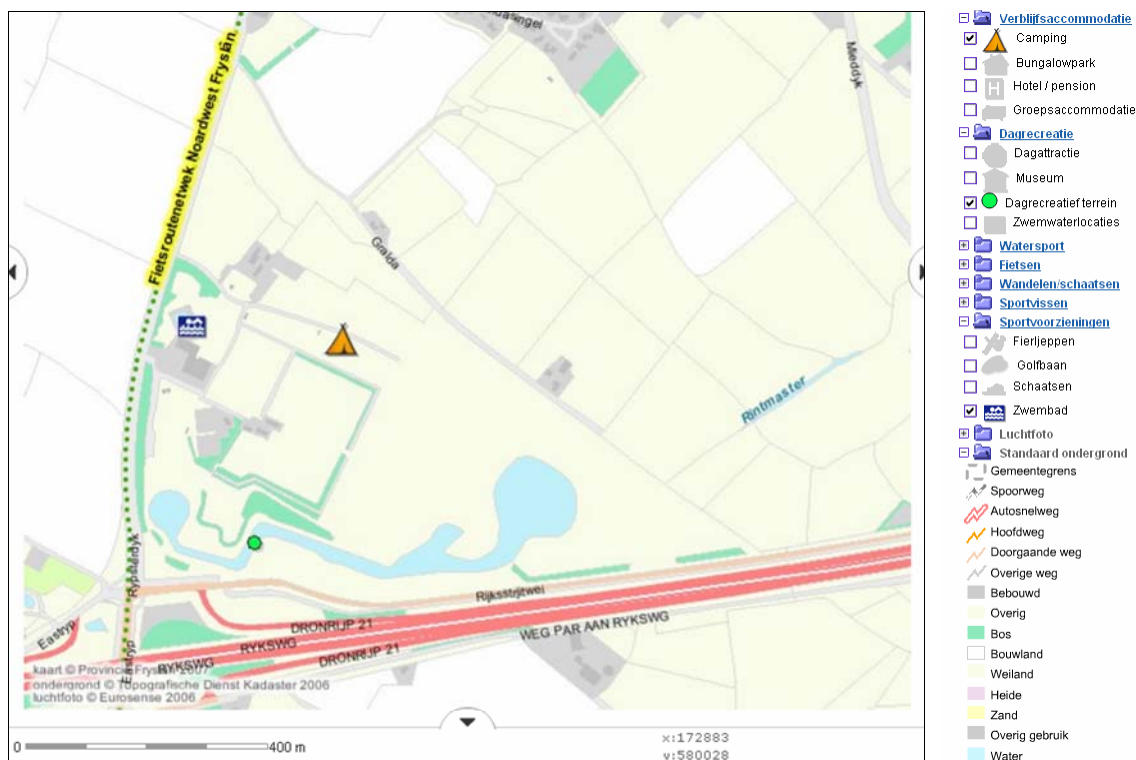
OVERIGE
ONTWIKKELINGEN

2.2

Bestaande situatie

Voor wat betreft toerisme en recreatie biedt recreatiecomplex Schatzenburg nog steeds veel mogelijkheden, zowel op het terrein zelf als in de omgeving.

RECREATIE



Figuur 4. Recreatiekaart Fryslân (Bron: Provincie Fryslân, 2009)

Op het recreatiepark zijn verschillende recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals een openluchtzwembad, tennisbanen en diverse sportvelden. De omliggende dorpen maken intensief gebruik van deze voorzieningen. Het recreatiepark is bijvoorbeeld de thuishaven van diverse sportverenigingen.

TOERISME	In de nabije omgeving van het recreatiepark zijn bovendien diverse toeristische trekpleisters aanwezig. Gedacht kan worden aan cultuurtoeristische trekpleisters als Leeuwarden, Franeker en Harlingen. Ook is het recreatiepark een goede uitvalsbasis voor een dagje Vlieland of Terschelling. Bovendien zijn er in de omgeving van het recreatiepark verschillende wandel-, fiets- en vaarroutes aanwezig. Gedacht kan worden aan de Slachterroute, het nieuwe knooppunten-netwerk NoordWest Fryslân van de ANWB, de Elfstedenvaarroute en de Kleiroute.
DEELGEBIEDEN	Het recreatiepark Schatzenburg kan in een viertal deelgebieden worden uiteengelegd, te weten: - een gebied in gebruik voor sportvoorzieningen, zoals de sporthal, horeca, tennisbanen, voetbalvelden en het zwembad (grotendeels in bezit van de gemeente); - een gebied in gebruik als verblijfsrecreatief terrein (voorheen in eigendom van Schatzenburg B.V.); - een recreatief-landschappelijk gebied tussen de snelweg en het park, met de vijvers, voorheen het bos en de geluidswal (grotendeels in eigendom van GrondNet); - een landschappelijk-agrarisch gebied aan de noordoostzijde van het terrein.
SPORTTERREINEN	De gemeente Menameradiel heeft het recreatiepark Schatzenburg in het verleden verkocht met het oog op een succesvolle particuliere ontwikkeling van het verblijfsrecreatieve deel en met behoud van de openbare sportvoorzieningen. Deze laatste zijn nu echter weer in gemeentehanden vanwege het grote collectieve belang dat er mee gemoeid is.
VERBLIJFSRECREATIEF TERREIN	Het gebruik van het in het verleden voor kamperen bestemde deel van het terrein is inmiddels voor een groot deel aangepast aan het door de ondernemer gewenste gebruik. Het terrein is herontwikkeld en er zijn stacaravans en chalets geplaatst. Het overige deel van het recreatiepark heeft een opknapbeurt gehad, maar het gebruik is in planologische zin vrijwel onveranderd.
GELUIDSWAL	In het zuidelijke deel van het plangebied is vanaf 2008 een aarden geluidswal gerealiseerd. Dit grondlichaam wordt maximaal 7 m hoog en kent een totale breedte (inclusief sloot en pad aan de zuidzijde) van ten hoogste 25 m (zie figuur 5). Ten behoeve van een landschappelijk-recreatieve inpassing van het grondlichaam is een aantal uitgangspunten opgesteld, die in een aanlegvergunning zijn opgenomen, te weten: - beplanting van het grondlichaam, op basis van een landschappelijke verkaveling, in aansluiting op het achtergelegen bosplan met bosvakken;

- het aanbrengen van een bosplantsoen en boomgroepen in het grasland in het zuidoostelijke deel van het plangebied, als overgang naar het open landschap;
- het beëindigen van het grondlichaam aan de oostzijde met flauwe taluds, eveneens als overgang naar het open landschap;
- realisatie van een wandelpad in aansluiting op de omgeving ten behoeve van de recreatieve inpassing;
- een vloeiende overgang naar de omgeving van het grondlichaam aan de noordzijde.



Figuur 5. Landschappelijke inpassing (geluids)wal

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 (Om de kwaliteit fan de romte) door Provinciale Staten vastgesteld. Dit integraalruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. 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-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden.

De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

In het Streekplan Fryslân staat dat kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen wordt 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.

VERBLIJFSRECREATIE

Het streekplan gaat tevens in op de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Bij verblijfsrecreatie wordt het accent gelegd op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Daarbij wordt ruimte gezien voor de uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment.

DAGRECREATIE

Met betrekking tot dagrecreatie stelt het streekplan dat een verdere uitbouw en verbetering van vrijetijdsvoorzieningen belangrijk worden geacht. Vooral de toegenomen belangstelling voor cultuur en cultuurhistorie biedt daarvoor kansen. Met dergelijke initiatieven wordt tevens de multifunctionaliteit van het landelijk gebied vergroot.

3.2

Gemeentelijk beleid

Dronrijp-Schatzenburg Toekomstperspectief

De gemeente heeft in 1998 onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden van recreatiecomplex Schatzenburg in de toekomst. De gemeente gaat in Dronrijp-Schatzenburg Toekomstperspectief uit 2001 op de uitkomsten van dit onderzoek in. Daarbij zet de gemeente in op een versterking van de recreatieve functie van Schatzenburg. Bovendien wil de gemeente de bestaande verblijfsrecreatie opwaarderen.

Uitgangspunten voor toekomstig gebruik

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan zijn door de gemeente enkele uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die tot uitdrukking dienen te komen in het bestemmingsplan.

1. Handhaven van de indeling van het gebied in een aantal deelgebieden

Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een indeling van het gehele recreatiepark in een aantal deelgebieden die alles van doen hebben met de recreatie, maar elk een eigen accent kennen. Deze indeling voldoet nog steeds op het terrein. Voor de ontwikkeling van functies is het van belang dat de nodige flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd.

2. Bestemming gebruik recreatie-eenheden

Door het vervallen van de WOR neemt het bestemmingsplan de functie hiervan over, voor zover het gaat om ruimtelijk relevante zaken. In het bestemmingsplan is een vertaalslag van de verleende WOR-vergunning gemaakt.

Naast zaken als maatvoering en te hanteren afstanden is aandacht besteed aan het oneigenlijk gebruik, zoals permanente bewoning. In dit bestemmingsplan is dit expliciet uitgesloten. Permanente bewoning is in de bestemmingsregels gedefinieerd als "bewoning van een ruimte als hoofdverblijf". Deze omschrijving

sluit naadloos aan bij de door het Ministerie van VROM (thans IenM: Infrastructuur en Milieu) gehanteerde definitie van permanente bewoning:

Iemand die woont in een recreatieverblijf en geen andere, zelfstandige en legale woonruimte heeft, wordt als permanente bewoner van dat recreatieverblijf gezien. Ook is er sprake van permanente bewoning als een deel van het jaar in het recreatieverblijf wordt verbleven en de rest van het jaar in het buitenland, terwijl de bewoner geen zelfstandige, legale woonruimte in Nederland heeft. Er dient altijd een aantoonbaar verblijf elders in Nederland te zijn, waar de persoon in kwestie in de Gemeentelijke Basis Administratie ingeschreven staat. Een postbusnummer of een inschrijving bij familie of kennissen geldt niet. Het gaat niet om de duur van het strijdig gebruik, maar om het vaststellen van iemands feitelijke verblijfplaats: daar waar het centrum van zijn of haar sociale en maatschappelijke activiteiten ligt.

Ook is het zogenaamde niet-recreatief gebruik in de bestemmingsregels gedefinieerd: "gebruik van een kampeermiddel, chalet of stacaravan als tijdelijke vestiging voor (nacht)verblijf, niet zijnde permanente of recreatieve bewoning". Het gaat hier met name om het gebruik door personen, afkomstig uit binnen- en buitenland, die in de omgeving voor langere of kortere tijd werkzaam zijn en het recreatiepark gebruiken als verblijfplaats, dus niet voor recreatieve bewoning. Dit laatste begrip is in de bestemmingsregels omschreven als "de bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie en gericht is op ontspanning en vrijetijdsbesteding".

Het uitsluiten van permanente bewoning en niet-recreatief gebruik is overigens in lijn met het bepaalde in het vorige bestemmingsplan en de verleende vrijstelling voor de plaatsing van 100 stacaravans. In het bestemmingsplan is Schatzenburg bedoeld voor "kamperen in tenten en caravans", in de vrijstelling is "recreatief nachtverblijf" toegestaan en permanente bewoning expliciet uitgesloten.

Overeenkomstig onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (1 december 2010, nummer 201004141/1/H1, Lemsterland) is het daarmee helder dat ook het vorige planologische regime permanente bewoning en niet-recreatief gebruik reeds uitsloot. De beleidslijn in dit bestemmingsplan is in koers met het voorgaande bestemmingsplan. Recreatief gebruik is conform de vroegere WOR-vergunning het gehele jaar toegestaan.

Conform het met de provincie en Schatzenburg BV bereikte akkoord wordt de bestemming van het achterste deel van het recreatieterrein zodanig dat naast tenten en toercaravans ook chalets en stacaravans geplaatst kunnen worden. De bestemming van het voorste deel (aan de Rypsterdyk) blijft zodanig dat deze uitsluitend bedoeld is voor de plaatsing van tenten en toercaravans.

Een chalet is een permanent ter plaatse aanwezig gebouw van een lichte (veelal houten of kunststof) constructie dat binnen 24 uur demontabel is, waarbij geen sprake is van een vaste fundering in de grond. Een chalet is naar

CHALET

aard en inrichting bedoeld voor periodiek recreatieve bewoning, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

STACARAVAN

Een stacaravan is een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor periodiek recreatieve bewoning, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, dat in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel en dissel kan worden aangevoerd en dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om in zijn geheel op een regelmatige en normale wijze op verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als aanhanger van een motorvoertuig te worden voortbewogen.



Figuur 6. Chalet (links) en stacaravan (rechts)

3. Invulling landschappelijk-recreatief gebied

Het gebied rondom het recreatiepark is in eigendom overgegaan naar Grond-Net. Dit is de aanlegger van de geluidswal aan de zuidkant van het plangebied. De invulling van dit gebied dient aan te sluiten bij de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan, te weten “landschappelijk-recreatief gebied”, waarmee extensieve recreatie in een parkachtige omgeving mogelijk wordt gemaakt.

4. Voorwaarden aan Schatzenburg BV

Schatzenburg B.V. is voornemens op de achterste kavel van het recreatieterrein 59 chalets te realiseren. In een met de provincie bereikt akkoord is hieraan de voorwaarde verbonden dat één en ander op een goede landschappelijke wijze wordt ingepast. Eveneens moet aan de herplantplicht worden voldaan, vanwege de uitdunning van het bos. Schatzenburg BV heeft een herplantplan opgesteld dat is goedgekeurd door de Provincie Fryslân, als uitvoerder van de Boswet. In het najaar van 2009 is de herplant conform dit plan uitgevoerd. De feitelijke afdoening van de herplantplicht is verder een zaak tussen Schatzenburg BV en de Provincie Fryslân. Voor de provincie is het voldoende dat de gronden waarop de herplantplicht moet worden uitgevoerd een daarbij passende bestemming hebben.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Voor recreatieterreinen wordt milieucategorie 3.1 met een minimale aan te houden afstandsmaat van 50 m door de VNG aanbevolen (SBI-code 553: Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)). Andere voorkomende voorzieningen in het plangebied, zoals een zwembad, sporthal, ondergeschikte horeca, en dergelijke zijn allemaal eveneens in milieucategorie 3.1 of in een lagere categorieschaal in te delen. De aan te houden afstandsmaat tot aan nabijgelegen functies is 50 m op grond van de VNG-publicatie. Op basis van deze afstand is de invloed van het plangebied op de omgeving onderzocht.

In de nabijheid van het plangebied is aan Gralda 2 een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieucirkel van 100 m gerekend vanaf het emissiepunt. Deze milieuzone reikt voor een deel tot in het plangebied, maar leidt niet tot beperkingen, omdat er geen nieuwe functies met het voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bedrijvenhinder.

4.2

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).

NSL 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 moeten worden aangepakt. 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.

NIBM Ook projecten die 'niet in betekende 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

CONCLUSIE Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt, zodat een aantrekkende werking van verkeersstromen en toename van de uitstoot door dit plan niet valt te verwachten. Het plan is daarom 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de huidige eisen die aan de luchtkwaliteit gesteld worden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.3

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006-661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 janu-

ari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden. Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met ‘dB(A)’. Beide dosismaten zijn ‘A-gewogen’: ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

De Wet geluidhinder bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Wegverkeerslawaaï

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

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

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m.

Een verkeersregime van 80 km/uur wordt voor de nabijgelegen Rypsterdyk gehanteerd.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan betreft voor het overgrote deel de vastlegging van de bestaande situatie, zodat akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Op grond van het bestemmingsplan uit 1977 is een aanlegvergunning verleend voor de aanleg van een geluidswal. Deze geluidswal zal een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van wegverkeerslawaaï op het recreatiepark, wat bevorderlijk is voor een prettiger verblijfsklimaat.

GELUIDSWAL

Met voorliggend plan wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Het planvoornemen mag voor wat betreft het aspect geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï dan ook uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Luchtvaartlawaaï

Naast de geluidscontouren van de Vliegbasis Leeuwarden zelf zijn er ook geluidscontouren die samenhangen met de vliegbewegingen. Deze geluidscontouren zijn bepaald op basis van de toepassing van een in de Luchtvaartwet vast-

gelegde berekeningsmethode. In het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Stb. 1996, 668, 17 december 1996) is bepaald wat de consequenties zijn van deze contouren voor bestaande en nieuw op te richten geluidsgevoelige gebouwen binnen een geluidszone en dan in het bijzonder voor woningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet echter niet in de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied.

CONCLUSIE

Luchtvaartlawaai, van de nabijgelegen Vliegbasis Leeuwarden en de vliegbevingen die hierdoor gegeneerd worden, leiden daarom niet tot belemmeringen ten opzichte van de uitvoering van onderhavig planvoornemen.

4.4

E c o l o g i e

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Het biedt geen kader voor ingrijpende veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie. De mogelijk aanwezige ecologische waarden worden door vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet verstoord. Voor zover dit bestemmingsplan wel veranderingen mogelijk maakt, ligt de zorgplicht voor het niet aantasten van eventuele ecologische waarden bij de initiatiefnemer.

4.5

C u l t u u r h i s t o r i e e n a r c h e o l o g i e

VERDRAG VAN MALTA

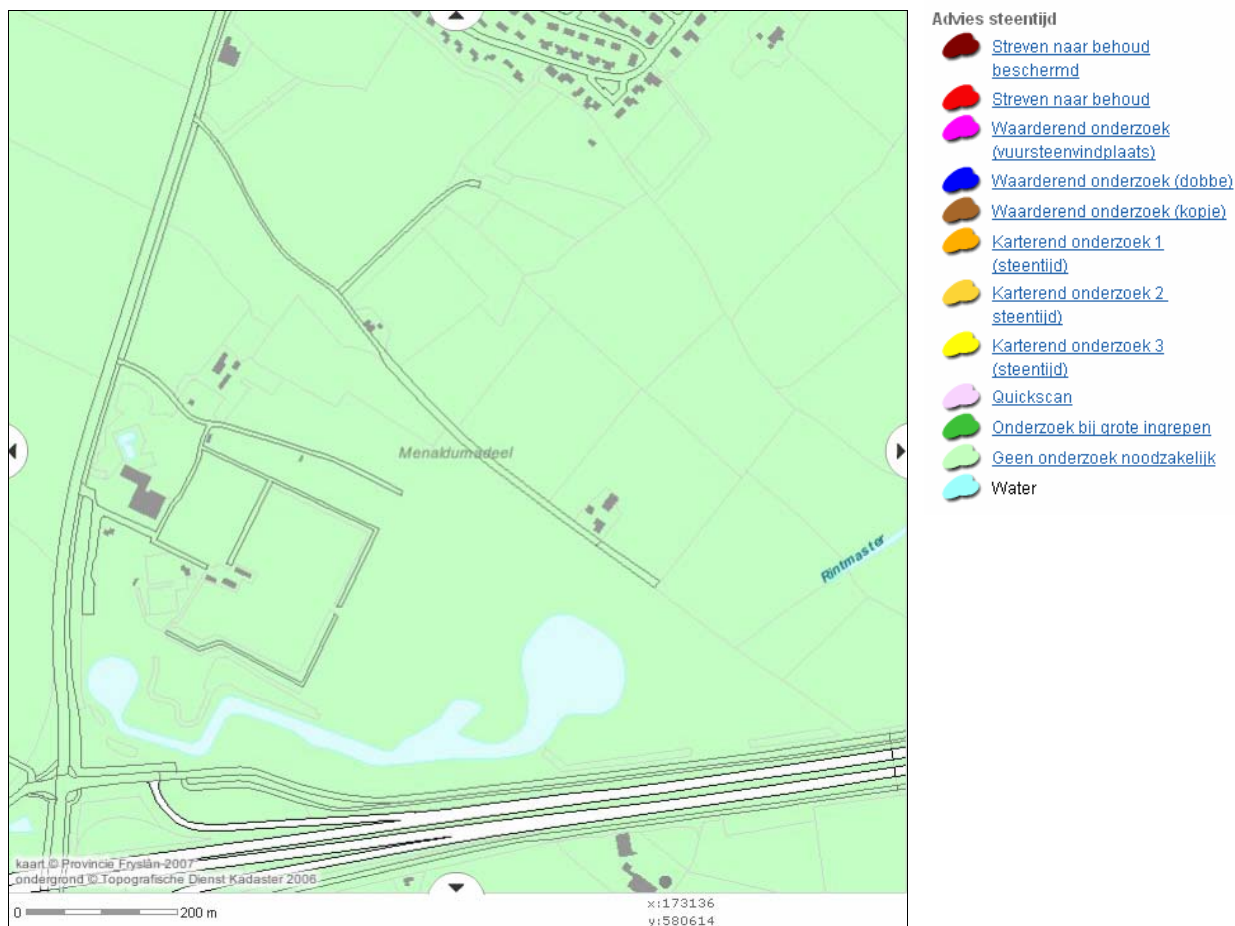
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Mede in verband met de Wamz heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

Het onderhavige plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân (FAMKE) in gebieden gelegen die als volgt worden aangegeven:

Advies periode steentijd-bronstijd

Het gebied is aangegeven als 'geen onderzoek noodzakelijk', wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd-bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.

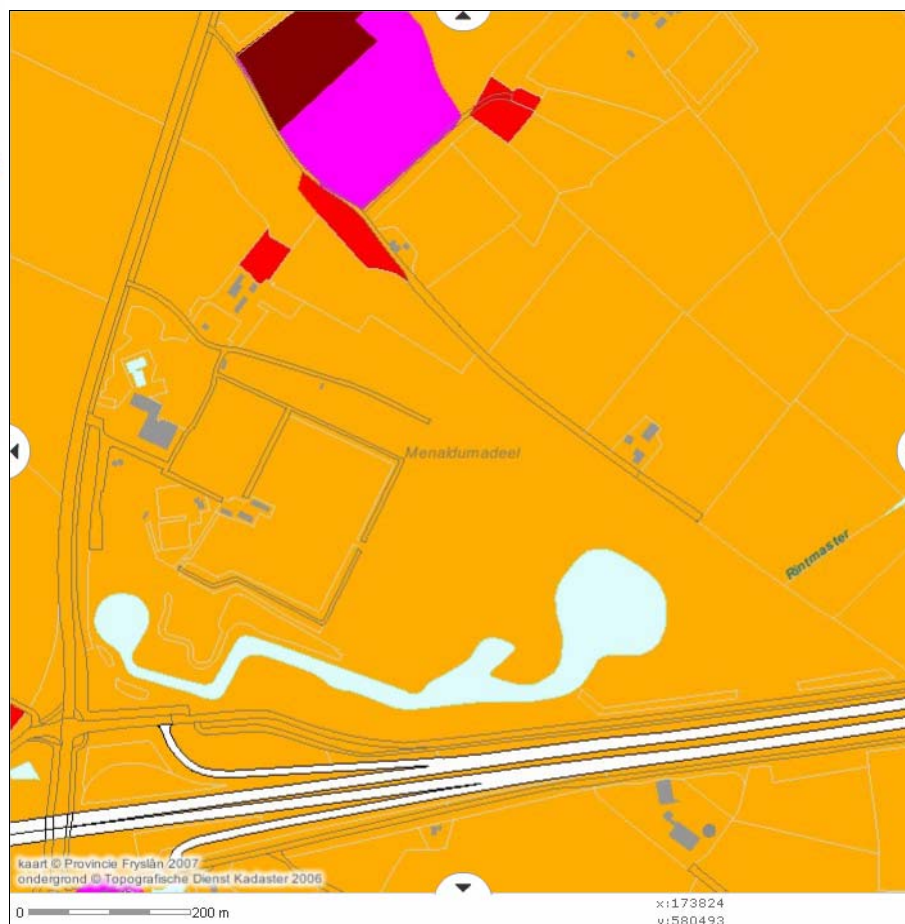


Figuur 7. Fragment FAMKE-kaart periode steentijd-bronstijd (Bron: Provincie Fryslân, 2009)

Advies periode ijzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt door de provincie een 'Karterend onderzoek 1' geadviseerd. De provincie beveelt voor de periode ijzertijd-middeleeuwen aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² in het plangebied een historisch en karterend onderzoek te verrichten. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de genoemde periode vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel kwetsbaar.

- Advies ijzertijd-middeleeuwen
-  [Streven naar behoud beschermd](#)
 -  [Streven naar behoud](#)
 -  [Bepalen dorpskern](#)
 -  [Waarderend onderzoek \(terpen\)](#)
 -  [Karterend onderzoek 1 \(middeleeuwen\)](#)
 -  [Karterend onderzoek 2 \(middeleeuwen\)](#)
 -  [Karterend onderzoek 3 \(middeleeuwen\)](#)
 -  [Geen onderzoek noodzakelijk](#)
 -  [Water](#)



Figuur 8. Fragment FAMKE-kaart periode ijzertijd-middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân, 2009)

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waarbij ingrepen in de grond worden voorzien. Derhalve wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

CONCLUSIE

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen te verwachten bij uitvoering van onderhavig plan.

4.6

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening 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.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Wetterskip Fryslân is in het kader van het vooroverleg om reactie verzocht en gevraagd een watertoets uit te voeren voor het onderhavige plan. Per brief van 12 november 2009 (Kenmerk WFN0914220) heeft het waterschap op het bestemmingsplan Schatzenburg gereageerd. In het hiernavolgende zijn de opmerkingen van Wetterskip Fryslân opgenomen, alsook hoe hier door de gemeente mee is omgegaan.

Wetterskip Fryslân heeft opgemerkt dat een zakelijk recht door het waterschap is gevestigd op een strook ter breedte van 3 m aan weerszijden van de persleiding.

148.00.10.13.00.00.toe - Bestemmingsplan Schatzenburg - 17 maart 2011

Compensatieverharding.

Wetterskip Fryslân heeft opgemerkt dat indien het verharde oppervlak van het recreatieterrein alsnog toeneemt, door het plaatsen van de chalets of stacaravans of andere voorzieningen (wegen, parkeerplaatsen, gebouwen), deze verharding dan ook gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het waterschap hanteert de eis dat 10% van het verharde oppervlak gecompenseerd dient te worden in water. Tevens moeten gedempte sloten in het plangebied volledig worden gecompenseerd.

Er is door de gemeente een berekening gemaakt van de wateroppervlakte in de oude situatie, voor de aanleg van 159 chaletplaatsen, en de nieuwe situatie, met inbegrip van het dempen van sloten en dergelijke. Door een flinke vergroting van de waterpartij neemt de wateroppervlakte per saldo toe met ruim 15.000 m², waardoor wordt voldaan aan de compensatie-eisen van het waterschap.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Wetterskip Fryslân heeft voorts opgemerkt dat uitgangspunt is het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken. Dit kan worden bewerkstelligd door regen- en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het regenwater, afkomstig van de daken van de chalets en de stacaravans, dient afgevoerd te worden naar de recreatievijver. Het afvalwater van de chalets en stacaravans dient apart opgevangen te worden en eventueel geloosd op het afvalwatersysteem van het waterschap.

Aan dit uitgangspunt van het waterschap is op het terrein voldaan door een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, zodat alle regenwater op het oppervlaktewater wordt geloosd en alle afvalwater op het riool.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van het water te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

De gemeente zal bij de behandeling van bouwaanvragen toezien op de toepassing en het gebruik van (bouw)materialen.

De advisering door Wetterskip Fryslân is in het bestemmingsplan meegenomen. De watertoets is hiermee afgerond. Er zijn voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen. Geconcludeerd mag worden dat het plan voor wat betreft het wateraspect uitvoerbaar is.

CONCLUSIE

4.7

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

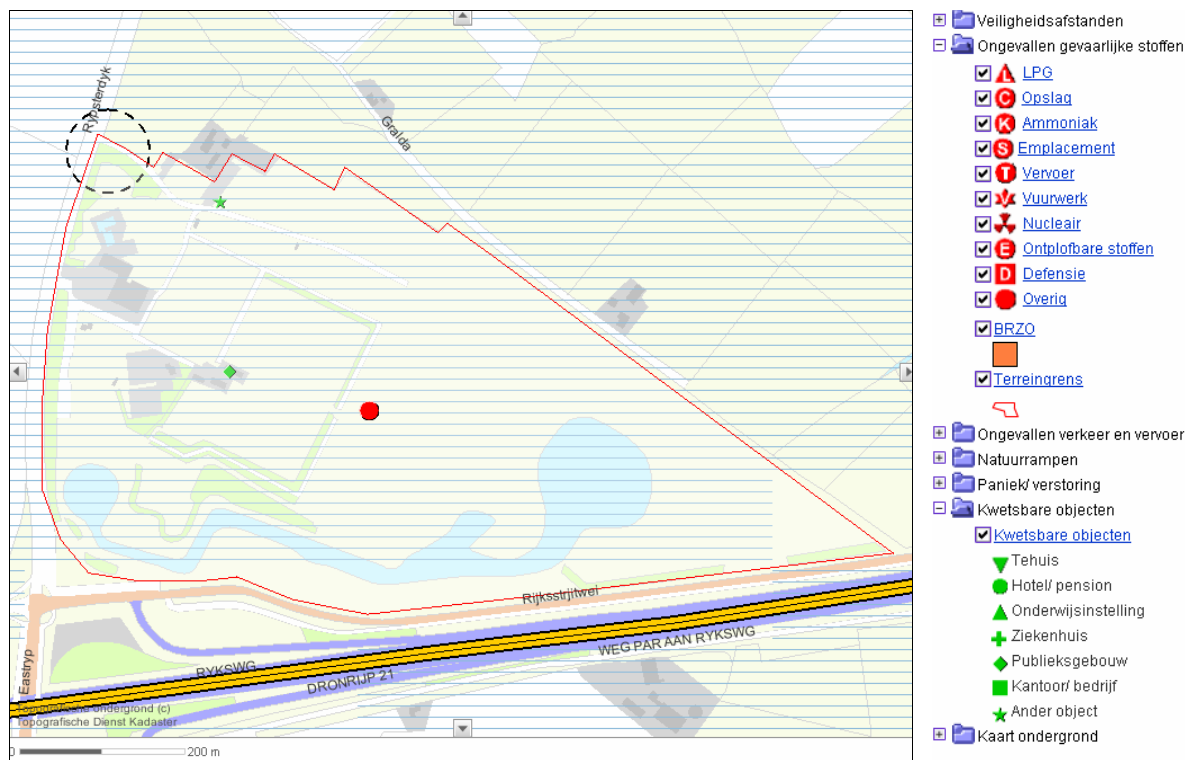
- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

De provincie Fryslân heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Om na te gaan of bij het voorliggend bestemmingsplan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hierop worden in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aangegeven, maar wordt op het terrein zelf wel een extern veiligheidsrisico aangeduid. Het recreatiepark wordt als overige inrichting aangemerkt. In het noordwestelijke puntje van het terrein wordt een

bovengrondse tank ten behoeve van de opslag van zwembadchemicaliën aan-gegeven. De hiervoor geldende PR- 10^{-6} risicocontour betreft een afstand van 50 m rondom dit punt. Binnen deze risicoafstand zijn geen gevoelige functies ge-legen.



Figuur 10. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Fryslân, 2009)

Voor de beoordeling van het gevaar dat is verbonden aan het vervoer van ge-vaarlijke stoffen over de weg is de “Risicoatlas wegvervoer gevaarlijke stof-fen” (AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat, maart 2003) van belang. In de risicoatlas wordt aangegeven dat nabij het plangebied een weg aanwezig is waar het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de A31. Uit de risicoatlas blijkt dat het aantal gevaarlijke transporten op deze weg 2.500 tot 10.000 per jaar bedraagt. Jaarlijks vinden circa 1.000 transporten van brandbare gas-sen en ten hoogste 5.000 transporten van brandbare vloeistoffen plaats.

VERVOER GEVAARLIJKE
STOFFEN

In de risicoatlas wegvervoer is voor de A31 vastgesteld dat de 10^{-6} risicocontour (de kans op overlijden is 1 op miljoen) voor het plaatsgebonden risico op min-der dan 25 m uit de wegas ligt. De weg valt niet onder de zogenoemde aan-dachtsgebieden voor het plaatsgebonden risico, of tot de gebieden waar het groepsrisico hoger is dan de oriënterende waarde. Binnen de 10^{-6} risicocontour is geen toename van het aantal kwetsbare, of beperkt kwetsbare functies aan de orde. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt bij lange na niet overschreden.

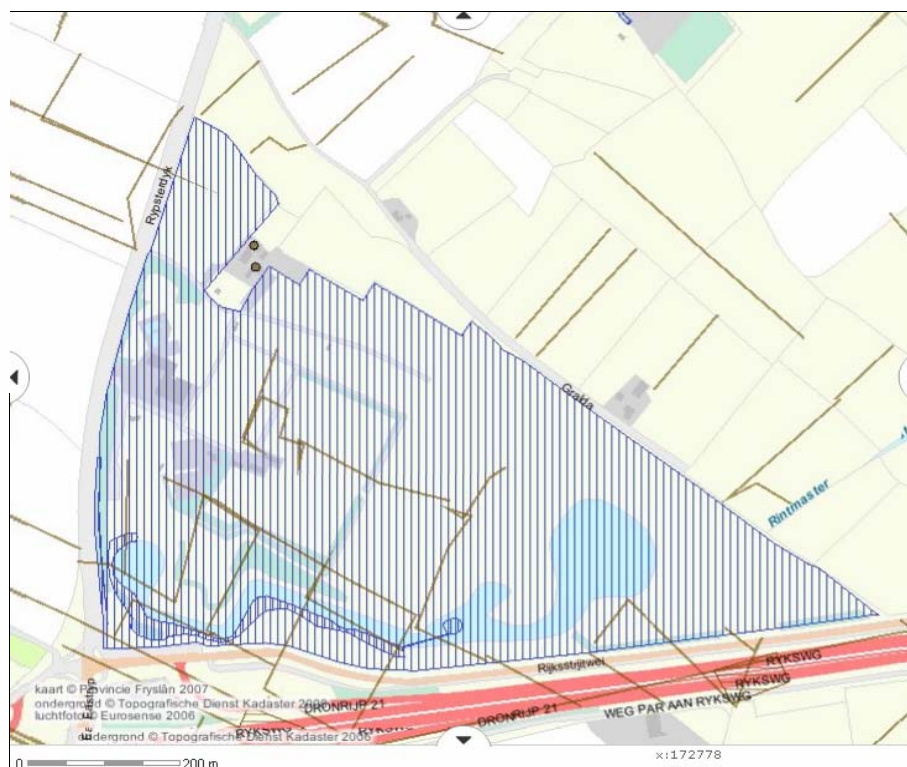
Het plan kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Bodem

In het kader van het landelijk project 'Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging' is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte' locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

- ☐ Signaleringskaart
(Laatste wijziging: 1 oktober 2008)
- ☐ Provinciaal bodeminformatiesysteem
 - ☒ vlak
- ☐ Historisch Bodembestand
 - ☒ punt
 - ☒ lijn
 - ☒ vlak
 - ☒ vlak, gebied met dempingen
- ☐ Bodemrapporten gemeenten
 - ☒ vlak
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Leeuwarden
 - ☒ gemeente Leeuwarden



Figuur 11. Fragment signaleringskaart bodemverontreiniging
(Bron: Provincie Fryslân, 2009)

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. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van wel-

ke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân is aangegeven dat er in het verleden bodemonderzoek in het plangebied is uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat er geen (mogelijke) bodemverontreinigingen van het perceel zijn aangetroffen.

Ten behoeve van de oprichting van de geluidswal in het zuidelijk deel van het plangebied is licht verontreinigde grond (type industrie) gebruikt. Het gebruik van licht verontreinigde grond in een grondwal is toegestaan op basis van het Bouwstoffenbesluit.

GELUIDSWAL

Ten aanzien van het aspect bodem mag onderhavig plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

Invliegfunnel en ILS-verstoringsgebied

Op 15 januari 1958 is de Luchtvaartwet (Lvw) in werking getreden. In de Lvw is onder meer bepaald dat de minister van Defensie voor wat betreft de militaire luchtvaart op gebieden, op een afstand van 500 tot 5.000 m. een verbod ten aanzien van onder andere het bouwen van gebouwen tot een door de minister te bepalen hoogte kan leggen.

WET- EN REGELGEVING

Conform de ICAO-normen wordt rondom de vliegbasis een obstakelvrij vlak gehanteerd dat begint met een horizontaal vlak van 45 m hoog met een straal van 4 km rond de landingsdrempels dat overgaat in een conisch vlak met een helling oplopend van 45 m tot 145 m over een afstand van 2 km. Dit obstakelvrije vlak geldt naast de reeds bestaande invliegfunnel.

Op 21 december 2004 is de planologische kernbeslissing Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) door de Tweede Kamer is goedgekeurd. Hierin is onder meer bepaald dat de obstakelvrije zones, zoals een invliegfunnel, en de beperkingen die daarmee samenhangen in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Dit is ook van toepassing op de beperkingen die samenhangen met zend- en ontvangstinstallaties.

In het plangebied, is een obstakelvrije zone (invliegfunnel en ILS-verstoringsgebied) aanwezig. Binnen de invliegfunnel en ILS-verstoringsgebied zijn beperkingen met betrekking tot de ten hoogste toegestane bouwhoogte van gebouwen van toepassing. Dit in verband met het opstijgen en landen van luchtverkeer. Vrijstelling van deze beperkingen is niet mogelijk. De ten hoogste toege-

stane bouwhoogte vanwege de invliegfunnel is in het plangebied 80 m boven NAP en vanwege het ILS-verstoringsgebied 51,1 m.

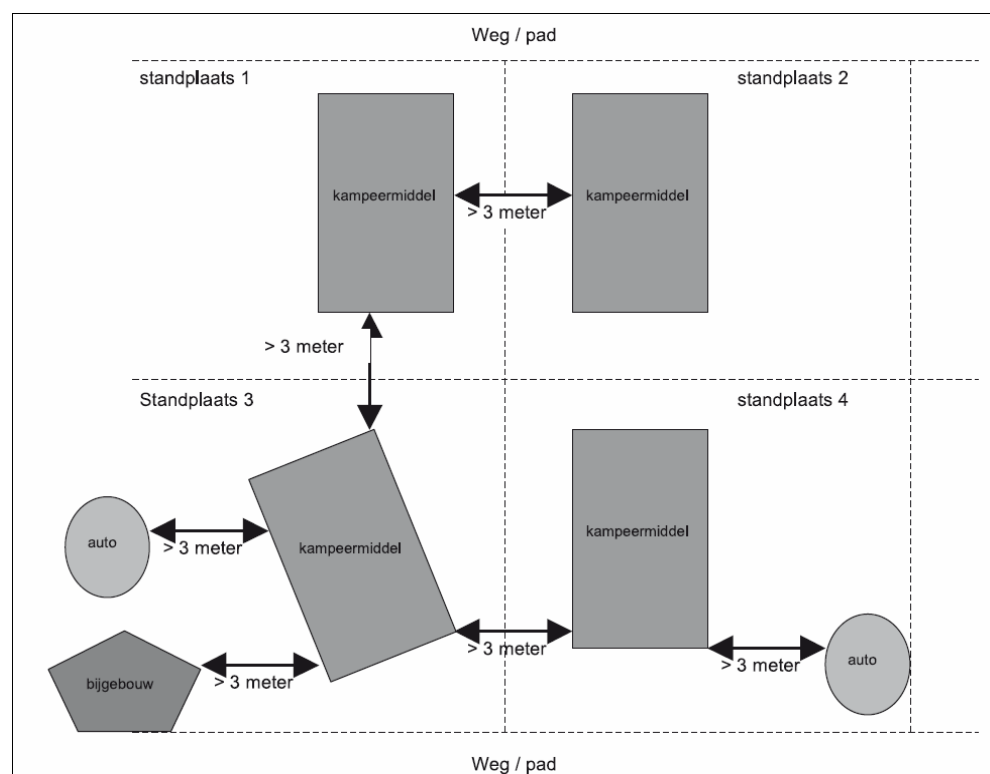
CONCLUSIE

Aangezien er geen bouwwerken mogelijk worden gemaakt die hoger dan 51,1 m reiken, is onderhavig planvoornemen voor wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

4.10

Brandveiligheid

In verband met brandveiligheid op recreatieterreinen is door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) de “Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen” opgesteld. In de handreiking zijn voorwaarden gesteld voor wat betreft het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, het beperken van brandgevaar en het voorkomen en beperken van ongevallen bij brand en al hetgeen daarmee verband houdt. Er is voor gekozen om de brandveiligheid, die niet op een andere manier wettelijk is vastgelegd, in de planregels van het bestemmingsplan Schatzenburg te regelen.



Figuur 12. Minimale afstandseisen voor permanente kampeermiddelen (Bron: NVBR, 2007)

MINIMALE AFSTANDSEISEN
TUSSEN KAMPEERMIDDELEN

Ten aanzien van minimaal te hanteren afstandseisen tussen permanente kampeermiddelen of van permanente kampeermiddelen tot andere objecten dient de zogenaamde WBDBO (Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag) 20 minuten te bedragen. De weerstand tegen brandoverslag is branduitbreiding via de buitenlucht en branddoorslag is branduitbreiding via een traject dat niet

via de buitenlucht gaat. De WBDBO wordt uiteindelijk weergegeven als een bepaalde vrije afstandsmaat tussen twee objecten. Voor permanente kampeermiddelen staat een WBDBO van 20 minuten gelijk aan een vrije tussenruimte van 3 m. Hoe deze minimale afstandseis gehanteerd wordt is in figuur 12 weergegeven.

Ook kan een snelle brandoverslag voor niet-permanente standplaatsen, die niet in een brandcompartiment gelegen zijn, worden voorkomen door een WBDBO tussen de kampeermiddelen van 20 minuten en dus een vrije tussenruimte van 3 m te hanteren.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (inwerkingtreding gepland op 1 januari 2010) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften dat moet worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 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 anti-dubbel-telregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels behorende bij het onderhavige plan. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

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.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden 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 ar-

tikel 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.

Door de komst van de Wabo en het Bro zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in Wro en de Bro. In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- Terinzageleggingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen.

- Vaststellingsprocedure

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- Beroepsprocedure

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling

bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie 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 uiterlijk 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.

5 . 3

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsbepalingen en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

INHOUD
BESTEMMINGSPAN

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

5 . 4

Toelichting op de bestemmingen

Het kleine perceel aan de noordzijde van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Hierdoor ontstaat een aansluiting op het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel is bedoeld voor agrarische cultuurgronden.

AGRARISCH

De percelen die in het noordoostelijke deel van het plangebied gelegen zijn, kennen eveneens de bestemming 'Agrarisch'. Aan deze percelen is voorts een aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' toegekend. Hiermee zouden de percelen in de toekomst, onder de voorwaarden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschappelijke beeld en de verkeersveiligheid, kunnen worden gewijzigd naar de bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied'.

In de bestemming 'Agrarisch' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. De maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn opgenomen in de bouwregels. Door het stellen van een nadere eis kan er sturing worden gegeven op de plaats en afmeting van bouwwerken.

GROEN - OPGAANDE
BEPLANTING

De bestemming 'Groen - Opgaande beplanting' betreft de afschermende opgaande beplanting die is aangelegd als randbeplanting in de vorm van rijen bosplantsoen en losstaande bomen. In de bestemming is een regeling in het kader van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen, waarin is bepaald dat voor het vellen of rooien van opgaand houtgewas (anders dan normaal onderhoud) een vergunning van het bevoegd gezag is vereist.

RECREATIE - LANDSCHAPPELIJK
GEBIED

De bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied' ligt op een deel van het plangebied dat in het verlengde van de state Schatzenburg is gelegen. De landschappelijke waarde van het gebied betreft met name de parkachtige inrichting met bos en waterpartijen. Hiertoe is een regeling in het kader van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het afgraven, egaliseren en dempen van het terrein en de waterpartijen en het vellen van de houtopstanden. De bestemming is gericht op dagrecreatieve voorzieningen. In het gebied binnen de bestemming kunnen door middel van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels gebouwen worden gebouwd die passend bij en ondersteunend zijn aan de bestemming. De gronden mogen niet worden gebruikt voor opslag of voor standplaatsen voor kampeermiddelen. De in de bestemming aanwezige 'geluidswal' is in het plan aangeduid. Door het opnemen van een regeling ten behoeve van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden de in de bestemming aanwezige bomen en de geluidswal beschermd tegen onnodige aantasting.

RECREATIE - SPORT

De recreatief-sportieve activiteiten binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Sport'. Dit betreft onder meer een sporthal, een zwembad, sportvelden en tennisbanen met de bijbehorende voorzieningen. Het in de bestemming aanwezige restaurant is aangeduid met "horeca". Gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering is door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De gronden

mogen niet worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is gegeven aan de gronden waar het plaatsen van kampeermiddelen mogelijk is. In de bestemmingsomschrijving zijn de toegestane aantallen opgenomen; het betreft 61 standplaatsen voor kampeermiddelen en 159 standplaatsen voor stacaravans en chalets. Op alle standplaatsen is de plaatsing van tenten en toercaravans toegestaan. De plaatsing van stacaravans en chalets is echter enkel toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - stacaravans en chalets toegestaan".

RECREATIE –
VERBLIJFSRECREATIE

De maatvoering voor stacaravans en chalets is in de bouwregels opgenomen. Stacaravans en chalets mogen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, een oppervlakte van maximaal 61 m² per bouwwerk en een bouwhoogte van 3,5 m hebben. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 6 m² en de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m bedragen. Bij het meten van de bouwhoogte wordt uitgegaan van de hoogte vanaf het hart van het chassis van de stacaravan. In het plan is middels een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte van stacaravans en chalets te verruimen naar 70 m², inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits niet meer dan 30% van het perceel wordt bebouwd.

In verband met brandveiligheid dient de afstand tussen stacaravans en chalets onderling, maar ook tussen stacaravan/chalets en vrijstaande bijgebouwen ten minste 3 m te bedragen. De aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 m te bedragen.

Stacaravans en chalets mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning en niet-recreatief gebruik.

De bestemming 'Verkeer' betreft die weggedeelten die zijn ingericht ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 10 m.

VERKEER

De voormalige beheerderswoning aan de Rypsterdyk 25 kent de bestemming 'Wonen'. Hierbij horen tevens de gebruikelijke tuinen en erven. Het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen. De woonfunctie omvat ook de zogenoemde aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven (zie artikel 1, begrippen). Ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw mag hiervoor worden aangewend, met een maximum van 50 m².

WONEN

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak en met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd te worden. De maatvoering van de woning is in het bouwvlak aangegeven. In het plan is de mogelijkheid opgenomen

om met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van 35 graden of meer.

De oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is beperkt tot 75 m², waarbij niet meer dan 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd. Met omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan deze oppervlakte worden vergroot tot 120 m² ten behoeve van een ruimtebehoevende hobby of een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zullen door situering, oppervlakte en maatvoering ondergeschikt moeten blijven aan de hoofdbebouwing. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen, eveneens als het hoofdgebouw, binnen een bouwvlak gebouw te worden.

In het gehele plangebied gelden vanwege de nabijgelegen Vliegbasis Leeuwarden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen. Hiertoe zijn voor het gehele plangebied een tweetal luchtvaartverkeerzones op de kaart opgenomen, te weten het ILS-verstoringsgebied (Instrument Landing System) en de invliegfunnel.

LUVHTVAARTVERKEER-
ZONE – ILS VERSTORINGSGBIED

Voor het begeleiden van vliegtuigen van en naar een luchtvaartterrein zijn op het luchtvaartterrein navigatiehulpmiddelen aanwezig. De goede werking van deze apparatuur kan worden verstoord door objecten in een bepaald gebied rond deze apparatuur. Op de obstakelkaart van het bestemmingsplan Buitengebied zijn hoogtelijnen opgenomen die aangeven welke gebiedsdelen tot op welke hoogte obstakelvrij dienen te zijn. In het onderhavige bestemmingsplan is ervoor gekozen om de hoogtemaat met de laagste obstakelvrije hoogte door te vertalen naar de regels ten behoeve van de aanduiding “luchtvaartverkeerzone – ILS verstoringsgebied”. Op de gronden aangeduid met “luchtvaartverkeerzone – ILS verstoringsgebied” is een bouwhoogte van ten hoogste 51 m toegestaan.

LUCHTVAARTVERKEER-
ZONE – INVLEGFUNNEL

De invliegfunnel van de Vliegbasis Leeuwarden is weergegeven door middel van de aanduiding “luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel”. Op de obstakelkaart van het bestemmingsplan Buitengebied is door middel van hoogtelijnen aangegeven welke gebiedsdelen vanaf welke hoogte obstakelvrij dienen te zijn. De hoogtelijnen zijn gerelateerd aan N.A.P. Bij bouwprojecten dienen de in verband met de invliegfunnel geldende obstakelvrije hoogten in acht te worden genomen. Een grotere bouwhoogte dan de aangegeven hoogte is niet toegestaan. In het onderhavige bestemmingsplan is ervoor gekozen om de hoogtemaat met de laagste obstakelvrije hoogte door te vertalen naar de regels ten behoeve van de aanduiding “luchtvaartverkeerzone – Invliegfunnel”. Op de gronden aangeduid met “luchtvaartverkeerzone – Invliegfunnel” is een bouwhoogte van ten hoogste 80 m toegestaan.

Gebouwen die de geldende obstakelvrije hoogte overschrijden dienen van obstakelverlichting te worden voorzien. De obstakelvrije hoogten gelden ook voor beplanting. Voorst kan de toepassing van obstakelverlichting ook nodig zijn voor bouwwerken die de maximaal geldende hoogte niet overschrijden.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Gelet op het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd. De gemeente legt geen nieuwe voorzieningen op openbaar gebied ten gunste van particulieren aan. Een enkele te realiseren gewenste ontwikkeling in de toekomst wordt door private partijen uitgevoerd. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van die gewenste ontwikkeling zal door de initiatiefnemers worden gedragen. De gebruikelijke kosten hiervan voor de gemeente worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Gelet op voorgaande kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan als bedoeld in de Wro is niet noodzakelijk.

EXPLOITATIEPLAN

Overleg en inspraak



Over het onderhavige plan is via de wettelijke procedure informatie verstrekt aan de omwonenden en andere geïnteresseerden.

Het verslag bevat de reacties in het kader van de inspraak (op grond van de Inspraakverordening) en het vooroverleg (op grond van artikel 3.1.1 Bro) op het voorontwerpbestemmingsplan Schatzenburg, zoals dat in het najaar van 2009 ter inzage heeft gelegen en de reactie van Burgemeester en Wethouders hierop.

7.1

Overleg

Provinsje Fryslân (brief ontvangen 5 november 2009)

1. Met de verruiming naar 159 chalet/stacaravans kan worden ingestemd, mits een en ander goed landschappelijk wordt ingepast en aan de herplantplicht is voldaan. Gewezen wordt op de afspraak dat het bestemmingsplan niet eerder wordt vastgesteld dan nadat de herplantplicht volgens de afspraak is gerealiseerd.

Ad 1.

Zowel aan het door de gemeente vastgestelde beplantingsplan als aan de herplantplicht is voldaan.

VROM-Inspectie (brief ontvangen 30 oktober 2009)

2. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 2.

Voor kennisgeving aangenomen.

Wetterskip Fryslân (brief ontvangen 19 november 2009)

3. De waterparagraaf in het voorontwerpbestemmingsplan geeft de indruk dat er geen effecten zijn op het watersysteem als gevolg van het plan. Dit is niet geheel correct. Wanneer chalets, stacaravans en de bijbehorende verharding worden toegevoegd dan moet deze verharding gecompenseerd worden in de vorm van 10% open water. Ook gedempte of te dempen sloten moeten worden gecompenseerd.

4. Om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk te scheiden dient het regenwater afkomstig van de chalets en stacaravans zoveel mogelijk naar de recreatievijver te worden afgevoerd; dit kan eventueel met een regenwaterriool. Het afvalwater moet apart worden opgevangen en eventueel geloosd worden op het afvalwatersysteem.
5. Om te voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater komen moet de bouwwijze en onderhoudstechniek duurzaam zijn en moet gebouwd worden van milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Ad 3.

Er is een berekening gemaakt van de oppervlakte water van de oude situatie, vòòr de aanleg van 159 chaletplaatsen, en de nieuwe situatie, met inbegrip van het dempen van sloten en dergelijke. Door een flinke vergroting van de waterpartij neemt per saldo de oppervlakte water toe met ruim 15.000 m². Aangezien de afwatering van het recreatieterrein op deze waterpartijen plaatsvindt (gescheiden stelsel) kan ruim worden voldaan aan de compensatie-eis.

Ad 4.

Er is een gescheiden rioolstelsel aangelegd, zodat alle regenwater op het oppervlaktewater kan worden geloosd.

Ad 5.

Hierop zal bij de behandeling van bouw aanvragen worden toegezien.

7.2

Inspraak

Inspreker 1 (brief ontvangen 29 oktober 2009)

6. In het voorontwerpplan wordt niet gesproken over bebouwingsbepalingen, maar in de bestaande regels (WOR-vergunning) zijn wel bouwbe-
palen opgenomen. Deze zouden ook in het nieuwe plan opgenomen moeten worden.
7. Verzoekt de maximale oppervlakte van een chalet (nu 55 m²) te vergroten naar 60 m², en bij voorkeur 70 m²; dat maakt plaatsing van een chalet voor 6 personen mogelijk.

Ad 6.

De regels zijn uitgebreid met een aantal bebouwingsbepalingen die ook in de WOR-vergunning stonden.

Ad 7.

In de regels is nu een bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de plaatsing van chalets tot 70 m², onder de voorwaarde dat het perceel voor niet meer dan 30% wordt bebouwd.

Hiermee is de plaatsing van een grotere chalet mogelijk wanneer de afmetingen van het perceel dat toelaten.

Inspreker 2 (brief ontvangen 29 oktober 2009)

8. De bestemming 'Verkeer' moet worden uitgebreid, zodanig dat verzoeker via deze bestemming zijn woning kan bereiken.

Ad 8.

Ter borging van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het perceel Gralda 4 is de bestemming 'Verkeer' uitgebreid zoals door verzoeker op kaart ingetekend.

**Inspreker 3A (brief ontvangen 27 oktober 2009) &
Inspreker 3B (brief ontvangen 27 oktober 2009)**

9. Hoewel de gemeente stelt met dit plan de recreatie en het toerisme te willen bevorderen ontbreekt een structuur- en beleidsplan voor recreatie en toerisme.
10. De aanwezigheid van buitenlandse seizoenswerknemers is strijdig met bovengenoemde intentie. Zij veroorzaken overlast voor de recreanten en horen niet thuis op een vakantiepark. De werkgevers zouden de huisvesting moeten oplossen; voor de gemeente is er een handhavingstaak.
11. Pleidooi voor meer voorzieningen op en bij het park voor de verblijfsrecreatie, het toerisme en de omwonenden. Te denken valt aan een kinderboerderij, een speelplaats, een kanovaaroute en fiets- en wandelpaden. Hiertoe zal de agrarisch-recreatieve bestemming moeten worden omgezet in een recreatieve bestemming.
12. Oproep aan gemeente om op Schatzenburg duurzame (wind)energie toe te passen voor de voorzieningen aldaar.
13. De receptie zou ook een woonfunctie ten behoeve van de beheerder moeten krijgen.
14. In het noordoostelijk plandeel zou een bestemming voor een kinderboerderij moeten worden bestemd, nu de boerderij die daar in het vigerende plan voor is bedacht in bezit en gebruik is van een hobbyboer.
15. De afvoer van hemelwater via de langs het plan lopende sloot verloopt niet goed omdat deze niet gehekkeld wordt en tot een dichtgegroeide greppel is geworden, waaruit in ieder geval geen bluswater gehaald kan worden.

Ad 9.

In maart 2010 heeft de gemeenteraad de kaders voor een nieuw beleidsplan voor recreatie en toerisme vastgesteld. Dit jaar wordt gewerkt aan een concrete uitwerking.

Ad 10.

In het ontwerpplan wordt nadrukkelijk opgenomen dat het park bedoeld is voor recreatief gebruik, dus niet voor niet-recreatief gebruik en/of permanente bewoning.

Ad 11.

Het aanbieden van toeristische voorzieningen moet een particulier initiatief zijn. De gemeente kan voorwaarden scheppen en bepaalt de ruimtelijke kaders. Hierin past onder meer het wijzigen van bestemmingen zodra sprake is van passende initiatieven.

Ad 12.

Schatzenburg is een particulier terrein, waar de gemeente geen eigendom heeft, noch partij is.

Ad 13.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het receptiegebouw een dubbel-functie als receptie en beheerderswoning krijgt, waarbij gewoond mag worden op de verdieping.

Ad 14.

Wanneer de eigenaar komt met een realistisch plan voor een kinderboerderij kan hieraan worden meegewerkt. Op dit moment is daar (nog) geen sprake van.

Ad 15.

Dit is een onderhoudskwestie die met de eigena(a)r(en) van de sloot besproken moet worden; de gemeente is hierin geen partij.

Inspreker 4 (brief ontvangen 3 november 2009)

16. Het toeristische beleid van de gemeente ontbreekt; het door de Vereniging van Eigenaren overlegde document met het toeristisch beleid van de gemeente Hellendoorn kan bruikbaar zijn.
17. Wanneer het opnieuw aangelegde bos voor recreatief (mede)gebruik bedoeld is, dient het ontwerp van het bos opgenomen te worden in het plan.
18. In het plan is het gebruik van tekeningen beperkt; het opnemen van een aantal tekeningen verhoogt de duidelijkheid.
19. Volgens het plan zal de aarden geluidswal circa 7 m hoog en 25 m breed worden. Nu de grondeigenaar meer grond heeft aangekocht dan voor deze maatvoering benodigd, is het raadzaam exacte maten op te nemen in het bestemmingsplan.
20. Op dit moment mag per kavel 55 m² aan mobiele chalets worden gebouwd en daarnaast nog een aanbouw/bijgebouw. In het nieuwe bestemmingsplan is 55 m² als totaal opgenomen. Dat moet worden aangepast.
21. De term "chalet" wordt gebruikt. Passender is "mobiel chalet" omdat een chalet "met de grond verbonden" is.
22. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is het niet toegestaan te verhuren aan seizoensarbeiders, studenten enzovoorts. Dit is ongewenst; er zou altijd de mogelijkheid moeten bestaan voor een langere termijn te verhuren, ook voor sociale gevallen.

23. Het receptiegebouw moet een dubbelfunctie krijgen en wel als dienstwoning, waarbij één woonlaag als receptie en twee lagen voor de bewoning moeten kunnen dienen.
24. De vestiging van het park aan Gralda 5 is problematisch omdat de routeplanners verwijzen naar een afslag verder, hetgeen ergernis oplevert. Het zou wenselijk zijn het park of de aan de afslag woonachtige bewoner een ander adres te geven.
25. Het schijnt dat het initiatief van de kinderboerderij geen doorgang vindt. Dat zou erg jammer zijn.
26. Ondersteunt de bezwaarschriften van de Vve, Schatzenburg Park en de heer Kooij.

Ad 16.

In maart 2010 heeft de gemeenteraad de kaders voor een nieuw beleidsplan voor recreatie en toerisme vastgesteld. Dit jaar wordt gewerkt aan een concrete uitwerking.

Ad 17.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied' is de aanleg van bos mogelijk. De wijze waarop dit bos exact wordt ingevuld, in stand wordt gehouden en toegankelijk wordt, is niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit is aan de eigenaar en aan het bepaalde in de Boswet. Het kappen van bos is niet zonder meer toegestaan; hiervoor is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk en deze wordt alleen verleend wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied.

Ad 18.

De systematiek van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening schrijft gedetailleerd voor hoe de verbeelding (de plankaart) van een bestemmingsplan er moet uitzien. Dit leidt helaas niet altijd tot de meest duidelijke kaartbeelden. Volgens deze systematiek is de digitale kaart leidend; de analoge, papieren kaart heeft geen status meer. Ter vergroting van de duidelijkheid en leesbaarheid van het plan is nu een aantal foto's en tekeningen aan de toelichting toegevoegd.

Ad 19.

In de regels is bepaald dat de geluidswal maximaal 7 m hoog mag zijn. Op de verbeelding is de strook die mede bestemd is als geluidswal 25 m breed. Hiermee zijn de maatvoeringen exact bepaald. In de toelichting zijn de bewoordingen "ongeveer 7 m" en "circa 25 m" vervangen door "maximaal 7 m" en "ten hoogste 25 m".

Ad 20.

Dit is aangepast: naast 55 m² chalet mag 6 m² aan bijgebouw worden geplaatst.

Ad 21.

De begripsomschrijving van "chalet" is aangepast, zodanig dat onder een chalet een bouwwerk wordt verstaan dat demontabel is en geen vaste fundering kent.

Ad 22.

In het ontwerpplan wordt nadrukkelijk opgenomen dat het park bedoeld is voor recreatief gebruik, dus niet voor niet-recreatief gebruik en/of permanente bewoning.

Ad 23.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het receptiegebouw een dubbel-functie als receptie en beheerderswoning krijgt, waarbij gewoond mag worden op de verdieping.

Ad 24.

Het wijzigen van jarenlang bestaande adressen is niet gewenst. In overleg met de exploitant van Schatzenburg is afgesproken dat hij voor duidelijke bebording naar de toegang van het park zal zorgen.

Ad 25.

Een aantal jaren geleden is er sprake geweest van een initiatief voor een kinderboerderij. Op dit moment zijn er geen plannen. Mochten er nieuwe en passende initiatieven komen dan is de gemeente bereid hieraan planologische medewerking te verlenen. In de regels is de mogelijkheid voor de bouw van dag-recreatieve voorzieningen opgenomen middels omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels.

Ad 26.

Voor kennisgeving aangenomen; zie aldaar.

Inspreker 5 (brief ontvangen 2 november 2009)

27. Er wordt (met name in de maatvoering) te weinig ruimte geboden voor het neerzetten van een veranda, schuurtje en/of eigen parkeerplaats op de kavel.
28. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is het niet toegestaan te verhuren aan seizoensarbeiders, studenten enzovoorts. Dit is ongewenst; er zou altijd de mogelijkheid moeten bestaan voor een langere termijn te verhuren, ook voor sociale gevallen.
29. Ondersteunt de bezwaarschriften van de Vve, Schatzenburg Park en de heer Kooij.

Ad 27.

Overeenkomstig de voorheen geldende vergunning op grond van de Wet op de Openlucht Recreatie zijn de regels aangepast: ten hoogste 55 m² voor de chalet/stacaravan inclusief eventuele aanbouw. Daarnaast een bijgebouw van ten hoogste 6 m² (hoogte maximaal 2,25 m). Verder is in de regels een bepaling

opgenomen dat het bevoegd gezag middels omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels ten behoeve van plaatsing van chalets tot 70 m², onder de voorwaarde dat het perceel voor niet meer dan 30% wordt bebouwd. Hiermee is de plaatsing van een grotere chalet mogelijk wanneer de afmetingen van het perceel dat toelaten.

Ad 28.

In het ontwerpplan wordt nadrukkelijk opgenomen dat het park bedoeld is voor recreatief gebruik, dus niet voor niet-recreatief gebruik en/of permanente bewoning.

Ad 29.

Voor kennisgeving aangenomen; zie aldaar.

Inspreker 6 (e-mails van 28 oktober en 1 november 2009)

30. Onderschrijft niet de brief van Van Booma/Schatzenburg BV.
31. Verhuren alleen aan recreanten, niet aan buitenlandse werknemers; hun leefstijl conflicteert met die van de recreanten. Hier wordt overigens door Van Booma niets aan gedaan. Het neerzetten van buitenlandse werknemers mag niet gebruikt worden om de exploitatie sluitend te krijgen.
32. Veel overlast van buitenlandse werknemers, gevaarlijke toestanden door teveel personen in chalets.
33. Verzoekt te bevestigen dat recreatie gedurende 365 dagen per jaar mogelijk is.

Ad 30.

Voor kennisgeving aangenomen.

Ad 31 en 32.

In het ontwerpplan wordt nadrukkelijk opgenomen dat het park bedoeld is voor recreatief gebruik, dus niet voor niet-recreatief gebruik en/of permanente bewoning.

Ad. 33.

In het bestemmingsplan worden slechts de ruimtelijk relevante zaken bepaald. Daarbij hoort niet het reguleren van het aantal dagen per jaar dat gerecreëerd mag worden. In de toenmalige vergunning op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie is bepaald dat het gehele jaar gerecreëerd mag worden. Er is geen aanleiding dit ter discussie te stellen.

Inspreker 7 (brief van 30 oktober 2009)

34. Het voorontwerpplan is onvolledig, komt niet overeen met de feitelijke situatie en er is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

35. De privaatrechtelijke overeenkomst tussen Schatzenburg en de gemeente is niet één op één overgenomen in het plan. De overeenkomst d.d. 31-12-2006 is ook niet opgenomen.
36. De vergunning voor de geluidswal is niet opgenomen.
37. Er is een 'gentleman's agreement' over de bouw van een kinderboerderij en de receptie; deze zou de bestemming 'Dienstwoning' moeten krijgen.
38. De omschrijving van chalets, mobiele bungalows en dergelijke is niet correct; er moet een duidelijke keuze komen: aard- en nagelvast of niet.
39. Jaarrond-exploitatie betekent 365 dagen per jaar recreatief verblijven en verhuren.
40. Er is niet duidelijk aangegeven dat er jaarstandplaatsen zijn waarop stacaravans, mobiele bungalows en mobiele chalets staan, met een schuur en een parkeerplaats.
41. De WOR-vergunning is niet opgenomen.
42. De vraag is of er een planschaderegeling is.

Ad 34.

De huidige, feitelijke situatie is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De indeling in een aantal deelgebieden (recreatief, elk met een eigen accent) uit het bestaande bestemmingsplan is overgenomen, omdat deze nog steeds voldoet; wel zijn de benamingen van de bestemmingen gewijzigd, overeenkomstig de gestandaardiseerde bepalingen volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste feitelijke verschillen met het bestaande bestemmingsplan zijn de mogelijkheid 59 extra chalets/stacaravans op het achterterrein te plaatsen, de inpassing van de geluidswal en het opnemen van de ruimtelijk relevante bepalingen uit de vergunning op grond van de vervallen Wet op de Openlucht Recreatie. In het gebied rondom de aangelegde standplaatsen, met de bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied', is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen: het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor gebouwen ten behoeve van dagrecreatie. Op het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat wanneer hiervoor passende initiatieven worden ingediend het college bevoegd is op (een of meerdere delen van) dit gebied de regels van de bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied' van toepassing te verklaren.

Ad 35.

In een bestemmingsplan worden alleen ruimtelijke relevante bepalingen opgenomen; een privaatrechtelijke overeenkomst hoort daar niet bij. Overigens is niet duidelijk welke eventueel ruimtelijke relevante zaken, die doorwerking in het bestemmingsplan vergen, bedoeld worden.

Ad 36.

De situering en maatvoering van de geluidswal zijn opgenomen in de regels en de verbeelding. Alle andere voorwaarden zijn opgenomen in de voor de aanleg van de geluidswal verstrekte aanlegvergunning, die onverminderd van kracht is.

Ad 37.

Een dergelijke overeenkomst is niet bekend. Zoals gezegd biedt het bestemmingsplan, na toepassing van een eenvoudige procedure omgevingsvergunning, de mogelijkheid voor de bouw van dagrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij. De receptie krijgt een dubbelbestemming als dienstwoning/receptie, waarbij op de verdieping gewoond mag worden. Een gebruik alleen voor bewoning is niet toegestaan.

Ad 38.

De begripsomschrijvingen van "chalet" en "stacaravans" zijn aangepast. Onder een chalet wordt een bouwwerk verstaan dat demontabel is en geen vaste fundering kent. Bouwwerken voor recreatief gebruik, met een vaste fundering zijn uitgesloten.

Ad 39.

Dat is correct, maar voor het bestemmingsplan niet relevant.

Ad 40.

In de regels zijn de maximale afmetingen van de chalet en stacaravans bepaald (55 m²); toegevoegd is de bepaling dat bijgebouwen tot 6 m² mogelijk zijn. Binnen de regels is parkeren toegestaan.

Ad 41.

De ruimtelijk relevante bepalingen (afmetingen, aantallen en dergelijke) uit de WOR-vergunning zijn opgenomen in de regels. Andere bepalingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.

Ad 42.

Er is geen planschaderegeling opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt dezelfde en op sommige gebieden meer planologische mogelijkheden dan het bestaande en planschade is dan ook niet te verwachten. Bij eventuele initiatieven die met omgevingsvergunning en/of na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt is het college bevoegd een overeenkomst met de initiatiefnemer voor vergoeding van eventuele planschade te vergen.

Inspreker 8 (brief ontvangen 30 oktober 2009)

43. Het voorontwerpbestemmingsplan is zonder vooroverleg met de nieuwe eigenaar tot stand gekomen.
44. Het bestaande receptiegebouw moet een dubbelfunctie als bedrijfswoning krijgen, in verband met het belang van permanente aanwezigheid van de beheerder.

45. Afspraken die met de vorige eigenaar schriftelijk zijn afgesproken komen niet terug in het plan.
46. Het plan is door een gebrek aan tekeningen niet overzichtelijk en niet duidelijk is hoe de deelbestemmingen zijn verwerkt in het plan.
47. De twee bedrijfswoningen die er nu staan (Gralda 4 en Rypsterdyk 25) zijn niet genoemd in het plan.

Ad 43.

Het opstellen van een bestemmingsplan is een gemeentelijke taak en bevoegdheid. Uit de contacten tussen gemeente en exploitant is genoegzaam bekend wat in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wordt. Deze inspraak is juist bedoeld dit te toetsen en een ieder de gelegenheid te bieden opmerkingen en wensen kenbaar te maken. Overigens heeft de nieuwe eigenaar zich nog nooit bij de gemeente bekend gemaakt.

Ad 44.

De receptie krijgt een dubbelbestemming als dienstwoning/receptie, waarbij op de verdieping gewoond mag worden. Een gebruik alleen voor bewoning is niet toegestaan.

Ad 45.

Niet bekend is welke afspraken het zou betreffen.

Ad 46.

De systematiek van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening schrijft sinds 2008 gedetailleerd voor hoe de verbeelding (de plankaart) van een bestemmingsplan er moet uitzien. Dit leidt helaas niet altijd tot de meest duidelijke kaartbeelden. Volgens deze systematiek is de digitale kaart leidend; de analoge, papieren kaart heeft geen status meer. Ter vergroting van de duidelijkheid en leesbaarheid van het plan is nu een aantal foto's en tekeningen aan de toelichting toegevoegd.

Ad 47.

De woning Gralda 4 maakt geen deel uit van dit plan; deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De woning Rypsterdyk 25 heeft een woonbestemming gekregen.

Inspreker 9 (e-mail van 7 november 2009)

48. In de plantoelichting staat dat het vigerende plan oud en achterhaald is. Bij de bezwaarprocedures inzake de geluidswal is dit argument ook door de bezwaarmakers genoemd, maar steeds als niet relevant terzijde geschoven. Dit doet vermoeden dat een en ander achteraf gelegaliseerd moet worden. Ook is de geluidswal nu expliciet opgenomen, terwijl dat in het vigerende plan niet het geval was. De reden hiervoor is onduidelijk.

Ad 48.

Het bestemmingsplan dateert uit 1977 en is voor wat betreft de plansystematiek gedateerd. Beleidsmatig is dit bestemmingsplan echter nog steeds bruikbaar; niet voor niets is de indeling in een aantal recreatieve deelbestemmingen (sport, verblijfsrecreatie en landschappelijke gebied) in het nieuwe plan gehandhaafd. Juridisch gezien is een bestemmingsplan van kracht totdat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Alle aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning) en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) dienen aan het bestaande bestemmingsplan te worden getoetst. Dit is ook gebeurd met de aanlegvergunning voor de geluidswal. Deze werd in het bestaande plan niet met naam genoemd, maar moest op basis van dit plan wel vergund worden, zoals ten lange leste bekrachtigd door de Raad van State. Voor alle duidelijkheid is de geluidswal, met de bijbehorende maatvoering wel expliciet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inspreker 10 (brief ontvangen 5 november 2009)

49. Ondersteunt de zienswijzen van Schatzenburg BV., Bungalowpark Schatzenburg en de Belangenvereniging.

Ad 49.

Voor kennisgeving aangenomen.

Inspreker 11A (brief ontvangen 30 oktober 2009) &

Inspreker 11B (brief ontvangen 2 november 2009)

50. Verwezen wordt naar het toeristisch beleid van de gemeente Hellendoorn: "Overnachten in Hellendoorn, kaders en richtlijnen voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Hellendoorn".
51. De zienswijzen ingediend door Schatzenburg BV. en Bungalowpark Schatzenburg worden ondersteund.
52. Om geen discussie te krijgen over permanente bewoning wordt voorgesteld dat alleen sprake is van permanente bewoning wanneer de eigenaar/huurder ingeschreven staat bij de gemeente en het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt. Wanneer de gemeente dit anders ziet moet er een overgangsregeling komen voor de betreffende personen.
53. Voor de jaar-rond exploitatie moet het mogelijk zijn de recreatieverblijven tijdelijk te verhuren aan studenten, werknemers, toeristen en mensen met persoonlijke problemen die tijdelijk huisvesting zoeken. Dit alles voor periodes tot één jaar.

Ad 50.

In maart 2010 heeft de gemeenteraad de kaders voor een nieuw beleidsplan voor recreatie en toerisme vastgesteld. Dit jaar wordt gewerkt aan een concrete uitwerking.

Ad 51.

Voor kennisgeving aangenomen.

Ad 52.

De landelijk bepaalde criteria voor permanente bewoning zijn duidelijk en aan alle eigenaren op Schatzenburg meegedeeld per brief van december 2009: "Iemand die woont in een recreatieverblijf en geen andere, zelfstandige en legale woonruimte heeft, wordt als permanente bewoner van dat recreatieverblijf gezien. Ook is er sprake van permanente bewoning als een deel van het jaar in het recreatieverblijf wordt verbleven en de rest van het jaar in het buitenland, terwijl de bewoner geen zelfstandige, legale woonruimte in Nederland heeft. Er dient altijd een aantoonbaar verblijf elders in Nederland te zijn, waar de persoon in kwestie in de Gemeentelijke Basis Administratie ingeschreven staat. Een postbusnummer of een inschrijving bij familie of kennissen geldt niet. Het gaat niet om de duur van het strijdig gebruik, maar om het vaststellen van iemands feitelijke verblijfplaats: daar waar het centrum van zijn of haar sociale en maatschappelijke activiteiten ligt".

Mensen die zich schuldig maken aan permanente bewoning volgens de hierboven genoemde omschrijving hebben tot 1 juni 2010 de gelegenheid gekregen andere woonruimte te zoeken, zoals meegedeeld in eerder genoemde brief. Daarna zal de gemeente handhavend optreden.

Ad 53.

In het ontwerpplan wordt nadrukkelijk opgenomen dat het park bedoeld is voor recreatief gebruik, dus niet voor niet-recreatief gebruik en/of permanente bewoning.

Inspreker 12 (brief ontvangen 1 november 2009)

54. Een uitbreiding met 59 plaatsen voor chalets/stacaravans is overbodig, omdat er van de bestaande plaatsen nog vele niet verkocht en/of onbebouwd zijn en andere of door buitenlandse werknemers of door permanente bewoners worden gebruikt.
55. Is de gemeente van plan de permanente bewoning aan te pakken, conform de regels van VROM.
56. Er wordt nu al nauwelijks gecontroleerd op oneigenlijk gebruik en dat probleem wordt alleen maar groter wanneer er meer plaatsen komen.
57. Door de verkeerde toegang naar het park te nemen komen de buitenlandse werknemers op Algra's erf uit. Hier zorgen ze voor allerlei overlast.
58. Reeds nu, voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, vindt er illegale bouw op enkele kavels plaats. Dit wordt niet gehandhaafd.
59. Herplantplicht: het nieuwe bestemmingsplan zou er pas komen zodra aan de herplantplicht is voldaan. De vraag is nu of er aan voldaan is aan de herplantplicht.
60. Op het gebied voor het perceel Gralda 2 is een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Hiermee kunnen wellicht ongewenst ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit is onwenselijk en in strijd met eerder gemaakte

afspraken (brief van de gemeente uit 1988 bijgevoegd). Gevraagd wordt naar de procedure die bij een wijzigingsbevoegdheid hoort.

61. In de voorschriften is bepaald dat een geluidswal maximaal 7 m hoog mag zijn en bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5 m hoog. De vraag is waarom hierin onderscheid wordt gemaakt.
62. In de plantoelichting is opgenomen dat de geluidswal ongeveer 25 m breed en 7 m lang mag zijn. De vraag is waarom er “ongeveer” staat en geen exacte maten. Het begin van de wal is op de plankkaart gemarkeerd midden in de sloot. Hoe zit dat?
63. Hoe moet de herplantplicht gezien worden in het licht van het open landschap.
64. In de inleiding van de plantoelichting wordt opgemerkt dat de ontwikkelingen rondom Schatzenburg in rustiger vaarwater zijn beland. De vraag is waar dat uit blijkt.
65. Van wie is het verzoek om planherziening afkomstig.

Ad 54.

Voor een gezonde exploitatie (handhaven voorzieningen, goed onderhoud) is een redelijk aantal kavels noodzakelijk. Het totale gebied dat in beslag genomen kan worden door stacaravans, chalets, toercaravans en tenten is overigens niet groter dan in het bestaande bestemmingsplan reeds bestemd is als kampeerterrein.

Ad 55.

In navolging van de VROM-richtlijnen hebben in december 2009 alle eigenaren van de kavels een brief ontvangen waarin meegedeeld wordt dat permanente bewoning niet is toegestaan. Hierbij is de door VROM gehanteerde omschrijving van het begrip “permanente bewoning” gehanteerd: “Iemand die woont in een recreatieverblijf en geen andere, zelfstandige en legale woonruimte heeft, wordt als permanente bewoner van dat recreatieverblijf gezien. Ook is er sprake van permanente bewoning als een deel van het jaar in het recreatieverblijf wordt verbleven en de rest van het jaar in het buitenland, terwijl de bewoner geen zelfstandige, legale woonruimte in Nederland heeft. Er dient altijd een aantoonbaar verblijf elders in Nederland te zijn, waar de persoon in kwestie in de Gemeentelijke Basis Administratie ingeschreven staat. Een postbusnummer of een inschrijving bij familie of kennissen geldt niet. Het gaat niet om de duur van het strijdig gebruik, maar om het vaststellen van iemands feitelijke verblijfplaats: daar waar het centrum van zijn of haar sociale en maatschappelijke activiteiten ligt”.

Mensen die zich schuldig maken aan permanente bewoning volgens de hierboven genoemde omschrijving hebben tot 1 juni 2010 de gelegenheid gekregen andere woonruimte te zoeken, zoals alle eigenaren op Schatzenburg meegedeeld is per brief van december 2009. Daarna zal de gemeente handhavend optreden.

Ad 56.

Vanaf juni 2010 wordt gecontroleerd op permanente bewoning en waar nodig gehandhaafd.

Ad 57.

Het wijzigen van jarenlang bestaande adressen is niet gewenst. In overleg met de exploitant van Schatzenburg is afgesproken dat hij voor duidelijke bebordering naar de toegang van het park zal zorgen.

Ad 58.

Doordat enerzijds de exploitant de kavels heeft aangelegd en verkocht en anderzijds het opstellen van een nieuw bestemmingsplan meer tijd heeft gekost dan gedacht, is enige druk ontstaan en zijn enkele eigenaren vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan begonnen met de bouw van chalets of mobiele bungalows. Hoewel dit niet is toegestaan is handhaving een lastige zaak, omdat legalisatie in dit bestemmingsplan aanstaande is.

Ad 59.

In het najaar van 2009 is voldaan aan de herplantplicht, zo heeft de provincie Fryslân als toezichthouder geconstateerd. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat het rooien van bomen niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Ad 60.

In het bestaande bestemmingsplan ligt op dit gebied de bestemming 'Agrarisch - Rekreatief gebied'. Dit maakt naast agrarisch gebruik ook de aanleg van recreatieve paden mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de bestemming 'Agrarisch' gekozen, overeenkomstig het huidige gebruik. Op het gebied is een wijzigingsbevoegdheid gelegd waarmee, na toepassing van de bijbehorende procedure, het college de bestemming kan wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Landschappelijk gebied'. Dit kan mogelijk aan de orde zijn wanneer er concrete en passende plannen worden ingediend voor een meer recreatieve ontwikkeling. Daarbij kan het gaan om dagrecreatie, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Verblijfsrecreatie is uitgesloten. De procedure bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is als volgt: het college legt een ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage; belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen. Na afloop van de termijn besluit het college tot het wel of niet vaststellen van het wijzigingsplan. Tegen dit besluit staat beroep open.

Ad 61.

In de aanlegvergunning voor de geluidswal is bepaald dat deze maximaal 7 m hoog mag zijn. Deze hoogte heeft te maken met de geluidswerende werking. De bepalingen uit de (onherroepelijke) aanlegvergunning zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Ad 62.

De plantoelichting is op dit punt aangepast. De bewoordingen “ongeveer 7 m” en “circa 25 m” zijn vervangen door “maximaal 7 m” en “ten hoogste 25 m”. De verbeelding (plankaart) is inmiddels ook aangepast: de toegestane strook van de geluidswal begint aan de rand van de sloot.

Ad 63.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing geldt voor het gehele complex dat al tientallen jaren sprake is van een “bij de recreatievoorzieningen aangepast landschap”, zoals dat in het bestaande bestemmingsplan wordt genoemd: het gaat om een vanaf eind jaren zestig van de twintigste eeuw ontwikkeld gebied met een kampeerterrein, sportvelden, een zwembad en een volledig aangelegd en ingericht “landschap” met allerlei ondersteunende landschapselementen, waaronder de geluidswal.

Ad 64.

Dit heeft betrekking op het terugkopen van het sportcomplex door de gemeente Menameradiel, zodat weer duidelijk is welk deel van het park een publieke functie heeft en welk deel niet.

Ad 65.

Het initiatief van deze planherziening komt van de gemeente. Het bestemmingsplan dateert uit 1977 en is voor wat betreft de plansystematiek gedateerd. Beleidsmatig is dit bestemmingsplan echter nog steeds bruikbaar; niet voor niets is de indeling in een aantal recreatieve deelbestemmingen (sport, verblijfsrecreatie en landschappelijke gebied) in het nieuwe plan gehandhaafd.