

**Bestemmingsplan Centrum De Bron
te Nijeholtpade**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

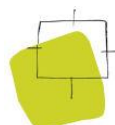
Bestemmingsplan Centrum De Bron te Nijeholtpade

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

10 oktober 2016
Projectnummer 267.46.00.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 1.1 | Plangebied | 9 |
| 1.2 | Aanleiding en doelstelling | 9 |
| 1.3 | Voorgestane situatie | 10 |
| 1.4 | Leeswijzer | 12 |
| 2 | Beleidskader | 13 |
| 2.1 | Rijksbeleid | 13 |
| 2.2 | Provinciaal beleid | 13 |
| 2.3 | Gemeentelijk beleid | 15 |
| 3 | Omgevingsaspecten | 17 |
| 3.1 | Erfgoed | 17 |
| 3.1.1 | Archeologie | 17 |
| 3.1.2 | Cultuurhistorie | 18 |
| 3.2 | Ecologie | 19 |
| 3.3 | Water | 24 |
| 3.4 | Bedrijven- en milieuhinder | 25 |
| 3.5 | Bodem | 26 |
| 3.6 | Luchtkwaliteit en verkeer | 27 |
| 3.7 | Externe veiligheid | 28 |
| 3.8 | Geluidhinder | 29 |
| 3.9 | Overig | 29 |
| 3.9.1 | Kabels en leidingen | 29 |
| 3.9.2 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 29 |
| 3.9.3 | Duurzaamheid | 30 |
| 4 | Juridische vormgeving | 31 |
| 4.1 | Plansystematiek | 31 |
| 4.2 | Toelichting op de regels | 31 |
| 4.3 | Overige aspecten | 34 |
| 4.4 | Bestemmingsplanprocedure | 34 |
| 5 | Uitvoerbaarheid | 37 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid | 37 |
| 5.1.1 | Grondexploitatie | 37 |
| 5.1.2 | Planschade | 37 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 38 |

Bijlage

Inleiding



1.1

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ten oosten van Nijeholtpade en betreft de gronden behorende bij Centrum De Bron op het perceel Binnenweg 18, alsook een agrarisch perceel direct ten oosten hiervan. Het gaat om de kadastrale percelen WVG L 242, 1368, 1560, 1561 en 1562.

De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van dit bestemmingsplan, alsook de topografische overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens een concrete indruk van het plangebied.



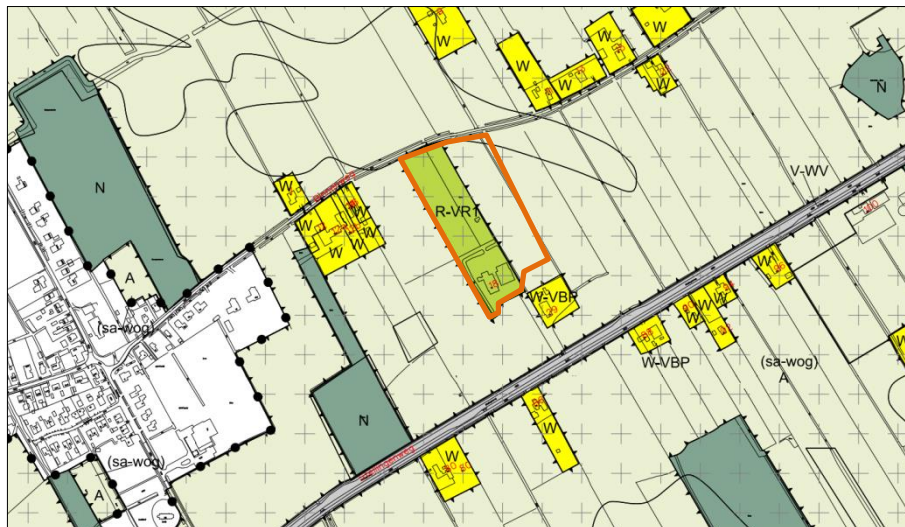
Figuur 1. Luchtfoto, in oranje het plangebied
[bron: Google Maps, 2016]

1.2

Aanleiding en doelstelling

Voor het plangebied is het op 01-12-2015 door de gemeenteraad van Weststellingwerf vastgestelde bestemmingsplan “*Buitengebied 2014*” van kracht. In dit geldende bestemmingsplan is het plangebied aan de westzijde voorzien van de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie 1’ en aan de oostzijde van de bestemming ‘Agrarisch’ met een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch - woudontginningen”. Voor het gehele plangebied geldt verder een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

GELDEND
BESTEMMINGSPLAN



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan Buitengebied 2014

Het huidige gebruik aan de westzijde van het plangebied is in overeenstemming met de bestemde situatie. Het agrarische perceel aan de oostzijde van het plangebied is door de eigenaren van Centrum De Bron aangekocht om te gebruiken in het verlengde van de functie van de groepsaccommodatie in het plangebied.

Gelet op de agrarische bestemming ter plaatse is het voorgestane gebruik aan de oostzijde in strijd met het juridisch-planologisch kader in het geldende bestemmingsplan. Ook hebben inmiddels enkele inrichtingswerkzaamheden plaatsgevonden zonder een hiervoor afgegeven omgevingsvergunning (het graven van water groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m en het aanbrengen van diepwortelende beplanting).

De gemeente Weststellingwerf heeft aangegeven dat moet worden gestopt met de inrichtingswerkzaamheden en dat een herziening van het bestemmingsplan moet worden voorbereid. Hierbij moeten zowel het gebruik van het perceel dat is aangekocht als de verrichte en nog te verrichten inrichtingswerkzaamheden worden verantwoord.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de inrichting in de omgeving van het Centrum De Bron te legaliseren en de op het perceel voorgestane situatie op het perceel juridisch-planologisch alsnog mogelijk te maken. Hiertoe zijn de inrichtingsmaatregelen uit onder meer het oogpunt van water, landschap, natuur en archeologie onderbouwd.

1.3

Voorgestane situatie

Het bestaande perceel aan de westzijde is langgerekt (circa 65 m bij 280 m) en strekt zich uit tot en met de gebouwen van groepsaccommodatie Centrum De

Bron. Het perceel is geheel omplant en heeft een parkachtig karakter. De bedoeling is om de oostzijde van het plangebied ook van een dergelijke inrichting te voorzien. Er kan dan vanuit de accommodatie eveneens op dit perceel worden gerecreëerd. Ook worden diverse tuinfuncties op dit perceel behorende bij de bestaande bedrijfswoning voorzien. Het gaat dan om een boomgaard, dierenverblijf en weide, moestuin en een tuinkas. De verdere uitwerking van de voorgestane situatie heeft in het door Erf en Landschap opgestelde landschapsplan plaatsgevonden. Deze is als bijlage 1 bij de regels opgenomen.



Figuur 3. Visuele uitwerking van het landschapsplan [bron: Erf en Landschap, 2015]

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 ingegaan op relevant overheidsbeleid. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 5 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

BIJLAGEN

De toelichting van dit bestemmingsplan verder één bijlage met betrekking tot de uitgevoerde watertoets. Het opgestelde landschapsplan is verder als bijlage aan de regels verbonden.

Beleidskader

2

Het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van het relevante beleid voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied.

2.1

Rijksbeleid

Op 13-03-2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met nationale belangen uit de SVIR, met uitzondering van nationaal belang 13 betreffende een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming die bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten geldt.

2.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het “*Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte*” (vastgesteld op 13-12-2006) geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 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 gebruiks-, belevings- 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. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Vestiging van bedrijven en voorzie-

FUNCTIES IN HET
LANDELIJK GEBIED

ningen in het landelijk gebied is mogelijk wanneer dat om functionele redenen nodig is. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landelijk gebied is daarbij randvoorwaarde.

Dit bestemmingsplan leidt tot uitbreiding van het bestaande verblijfsrecreatief terrein van Centrum De Bron waarbij slechts beperkte bouwmogelijkheden ten behoeve van bijgebouwen (vanwege een tuinkas en dierenverblijf) zullen gelden. Voor het plan is vooral het thema 'landschap' uit het streekplan van belang.

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

De provincie zet zich samen met anderen in voor het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaaleconomische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

De provincie vraagt bij de inrichting (en het beheer) van de ruimte aandacht voor een bijzondere landschappelijke kwaliteit van Fryslân, namelijk de stilte en vrijwel ongestoorde duisternis.

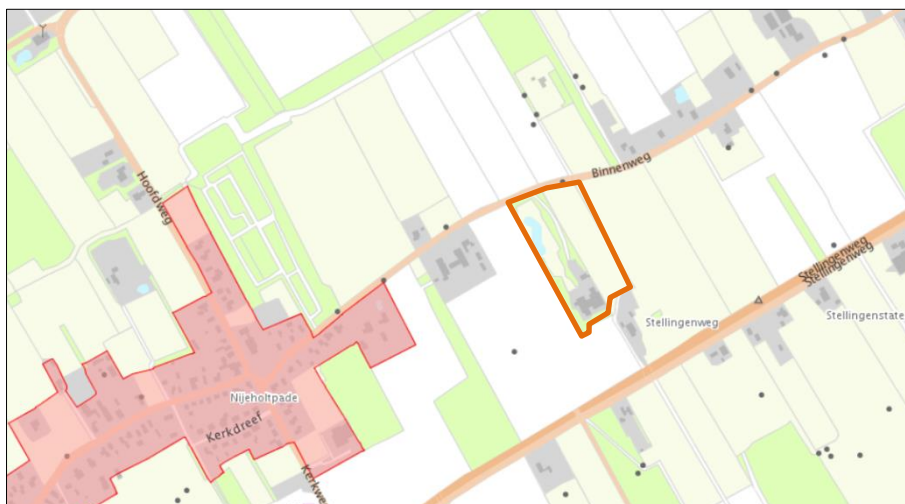
Grutsk op 'e romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26-03-2014 het document "*Grutsk op 'e Romte*" als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten te borgen. Het plangebied ligt in het landschapstype 'woudontginning', nabij een lineaire bebouwingsstructuur (de Binnenweg). Het opgestelde landschapsplan houdt rekening met de in dit provinciale beleidsdocument onderscheiden kernkwaliteiten voor het gebied.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25-06-2014 is de "*Verordening Romte Fryslân 2014*" vastgesteld. De verordening stelt concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan, maar ook de daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat

betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied. Het gehele plan-
gebied ligt in het landelijk gebied.



Figuur 4. Begrenzing van bestaand stedelijk gebied (in rood)

Dit bestemmingsplan is opgesteld om agrarische gronden in het oostelijke deel van het plangebied te herbestemmen naar een verblijfsrecreatieve functie ten behoeve van de bestaande groepsaccommodatie in het westelijke deel van het plangebied. Hierbij staan vooral de beoogde landschapswaarden centraal. Het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsplan van Erf en Landschap voorziet in de verantwoording van een goede ruimtelijke kwaliteit van het planvoornemen van dit bestemmingsplan.

2.3

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

In het “*Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015*” heeft de gemeente (25-02-2002) haar overkoepelende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Weststellingwerf voor de periode tot 2015 uiteengezet. Het plan is primair bedoeld als ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn. Het structuurplan betreft een ruimtelijk plan op hoofdlijnen waarin de essentiële keuzes met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling zijn gemaakt voor zowel het bebouwde gebied als het buitengebied. Het structuurplan beschrijft een samenhangende en gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke en landelijke functies van de gehele gemeente, uitgaande van een ruimtelijke zonering van kansen en beperkingen voor de verschillende functies en gebruikers. In de gemaakte keuzes in het structuurplan hebben kwaliteits- en duurzaamheidsambities de boventoon gevoerd.

Vanwege de positie van de gemeente in het landschap en de ligging aan belangrijke infrastructuur wordt in het structuurplan op hoofdlijnen gestreefd naar onder andere:

- behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische 'bakermat' van de gemeente; de historisch bepaalde diversiteit van landschappen en nederzettingen blijft ook in de toekomst gehandhaafd;
- een evenwichtige en onderlinge samenhangende ontwikkeling van de economisch, recreatief-toeristische en woonpotenties, waarbij kwaliteit vóór kwantiteit gaat;
- een grote diversiteit in woon- en werkmilieus voor de eigen bedrijven en woningzoekenden maar ook voor vestigers van buitenaf met als gemeenschappelijk uitgangspunt: 'een aantrekkelijke ligging in het landschap'.

Een goed functionerend buitengebied is daarnaast één van de hoofdthema's voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. Wat betreft recreatie en toerisme in het buitengebied is een verdere groei als uitgangspunt geformuleerd van op de natuur en het landschap gerichte recreatief medegebruik en een beperkte concentratie van de verblijfsrecreatie in het buitengebied in aansluiting op ontwikkelingen in aangrenzende gemeenten/provincies. Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid als vastgelegd in het structuurplan.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

3

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor een bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het plan.

3.1

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 01-09-2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, als onderdeel van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening is gehouden.

3.1.1

Archeologie

Onderzoek

Als verbijzondering van de [Friese Archeologische Monumentenkaart Extra \(FAMKE\)](#) van de Provinsje Fryslân is ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch basisonderzoek¹ voor Weststellingwerf uitgevoerd. Doel van het onderzoek is geweest om een overzicht te geven van de bekende archeologische vindplaatsen en de te verwachten archeologische waarden in het buitengebied van de gemeente en hier onderzoeksadviezen aan te koppelen.

Een en ander heeft er toe geleid dat voor het plangebied een archeologische beschermingsregeling is getroffen. De gehanteerde regeling ziet er op toe dat

¹ "Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Weststellingwerf", RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp, RAAP-rapport 2607, 7 maart 2013.

bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² (en dieper dan 0,3 m) op grond van het archeologisch basisonderzoek moet worden beoordeeld of nader archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Uit raadpleging van deze als bijlage 4 bij het geldende bestemmingsplan opgenomen onderzoeksrapportage blijkt dat de verplichting tot een nader archeologisch onderzoek in delen van het plangebied pas optreedt bij ingrepen van ten minste 2.500 m² voor de onderzoeksperioden steentijd-bronstijd en ijzertijd en later. Afhankelijk van de locatie van de ingreep geldt daarnaast op bepaalde plekken dat ‘geen onderzoek noodzakelijk’ is².

De reeds uitgevoerde dan wel nog uit te voeren inrichtingsmaatregelen in het plangebied overschrijden niet de aangeven oppervlakte van 2.500 m² als onderzoeksgrens in het geldende bestemmingsplan voor archeologie. Derhalve mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht. Wat betreft de reeds uitgevoerde werkzaamheden kan ook worden gemeld dat geen vondsten zijn gedaan die betrekking hebben op archeologie.

Conclusie

Gelet op vorengaande mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan betreffende archeologie uitvoerbaar worden geacht.

NOTA BENE 1 Omdat geen sprake is van onderkende archeologische waarden in het plangebied is er voor gekozen om de archeologische regeling zoals in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen niet te continueren.

NOTA BENE 2 De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht (art. 53 Monw). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weststellingwerf.

3.1.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

Op de [Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2](#) (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het provinciale beleidsdocument “*Grutsk op ‘e Romte*” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven staan.

Uit de CHK2, als getoond in figuur 5, blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied deel uitmaakt van een vroegere boerderijplaats. Boerderijplaatsen worden cultuurhistorisch van belang geacht omdat deze de kern vormden van

² De advisering van FAMKE is overigens nog ruimer dan de regels in het geldende bestemmingsplan; in FAMKE wordt voor het merendeel van het plangebied uitgegaan van het advies van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 5.000 m².

de vroegere agrarische samenleving. Zodoende kunnen boerderijplaatsen kennis verschaffen over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. Daarnaast liep er vroeger een voetpad door het plangebied. Dit betrof een circa 3,5 m brede onverharde reed vanaf de Stellingenweg naar de Binnenweg die op kaarten van de vroegere Provinciale Planologische Dienst van 1920 en 1970 was aangegeven.



Figuur 5. Kaartfragment CHK2 [bron: Provinsje Fryslân, 2016]

Aangezien de ruimtelijke structuur van de boerderijplaats, maar ook de inmiddels verdwenen onverharde reed, is aangetast door het huidige gebruik en de bestaande bebouwings- en beplantingssituatie mag worden verondersteld dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn. Derhalve is er van uit gegaan dat dit bestemmingsplan niet tot versterking van cultuurhistorische waarden leidt en het cultuurhistorische aspect niet nader onderzocht hoeft te worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

3.2

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig project te toetsen is een bureau-inventarisatie uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

KADER

Dit bestemmingsplan ziet toe op legalisatie waarbij een groot deel van de ontwikkelingen reeds uitgevoerd is. In de bureau-inventarisatie is voor deze werk-

zaamheden op het oostelijke deel van het plangebied ingeschat of daarbij mogelijk beschermde natuurwaarden zijn aangetast. Om een goed beeld te krijgen van het perceel en de omgeving zijn hiervan recente foto's aangeleverd. De foto's zijn vervolgens beoordeeld door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.

PLANGEBIED

Het bestudeerde gebied bestaat uit een langgerekt perceel grenzend aan de oostzijde van het erf van Binnenweg 18 te Nijeholtpade. Voorheen betrof dit een agrarisch graslandperceel zonder opgaande beplanting. Rondom het perceel liggen sloten. Op het aan de westzijde aangrenzende perceel is opgaande beplanting aanwezig. Samen vormen deze percelen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Onlangs (voorjaar 2015) is op het oostelijke perceel begonnen met een inrichting tot wandelgebied met tuinfuncties (o.a. dierenweide, poel, boomgaard en moestuin). Een groot deel van de inrichting is reeds klaar. De resterende ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van een kas en een dierenverblijf.



Figuur 6. Plangebied vanuit het noordoosten

De kas en het dierenverblijf worden op het zuidelijk deel van het oostelijke perceel gerealiseerd, nabij de bestaande bebouwing van Binnenweg 18. Er zijn geen werkzaamheden aan de sloten verricht dan wel nog voorzien.

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) ex. artikel 75 van de Ffw d.d. 23-02-2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend bescher-

mingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna³ (NDFD) via Quickscanhulp.nl⁴ (© NDFD - quickscanhulp.nl 08-01-2016 13:43:21') blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft waarnemingen van enkele vleermuis- en vogelsoorten en de soorten steenmarter, das, eekhoorn, waterspitsmuis, damhert, heikikker, heideblauwtje, groene glazenmaker, noordse winterjuffer en wilde gagel. Op basis van de beoordeling van de verkregen foto's blijkt dat het oostelijke perceel van het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Voor de meeste van de hiervoor genoemde soorten biedt en bood dit perceel dan ook geen geschikte biotoop. Indien van toepassing worden relevante soorten in onderstaande tekst betrokken.

INVENTARISATIE

In het grasland groeien soorten als ridderzuring, kruipende boterbloem, smalle weegbree en paardenbloem. Dit zijn soorten van storingsmilieus en voedselrijke omstandigheden. Gezien de terreingesteldheid worden beschermde plantensoorten zowel voor als na de recente inrichtingswerkzaamheden niet in het plangebied verwacht.

Voorafgaand aan de werkzaamheden vormde het perceel geschikt foerageergebied voor vleermuizen (zoals laagvlieger, rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis) en vogels (o.a. buizerd, sperwer en havik). Voor de meeste weidevogels was het plangebied en omgeving (aanwezigheid van bomen en nabije ligging van wegen) ongeschikt. Hooguit konden minder verstoringgevoelige soorten als Kievit en scholekster in het grasland tot broeden komen.

Door de aanplant van bomen en aanleg van een poel heeft het oostelijke perceel in het plangebied in de huidige en toekomstige situatie een hogere waarde als foerageergebied voor vleermuizen. Kievit en scholekster zullen niet langer tot broeden kunnen komen in het plangebied; nabijgelegen gronden zijn voor deze soorten nog wel geschikt. In opgaande beplanting zijn in de toekomst nestelende vogelsoorten in bos en struweel zoals vink, houtduif en merel te verwachten.

³ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD). De NDFD is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFD geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

⁴ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFD wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

In bomen en struiken op het westelijk gelegen perceel kunnen algemeen voorkomende vogels al houtduif, merel en vink tot broeden komen. Tevens is het mogelijk dat een soort als buizerd broedt in de bomen langs de randen van het plangebied en van het plangebied gebruikt maakt als onderdeel van zijn foerageergebied. Nestplaatsen van buizerd zijn jaarrond streng beschermd.

De nieuw gegraven poel biedt geschikt voortplantingswater voor licht beschermde amfibieën als bruine kikker en gewone pad. Verder zijn (en waren in het verleden) in het plangebied licht beschermde diersoorten zoals egel, haas, bosmuis, rosse woelmuis, veldmuis, huisspitsmuis, gewone pad en bruine kikker te verwachten.

TOETSING

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van algemene broedvogels in de omgeving worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen, dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen of dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden vastgesteld dat geen broedgevallen aanwezig zijn. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

De nieuwe inrichting en functie van het plangebied heeft geen negatief effect op eventueel in de omgeving aanwezige nestplaatsen van buizerd. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied en in de omgeving is in ruime mate overig foerageergebied aanwezig.

Het is niet met zekerheid vast te stellen of de reeds uitgevoerde werkzaamheden allen buiten het broedseizoen van vogels hebben plaatsgevonden. De kans dat als gevolg van de werkzaamheden nestplaatsen van broedvogels zijn vernietigd, wordt echter klein geacht.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde amfibie- en/of zoogdiersoorten worden/zijn verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden/zijn gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel is voor deze soorten de algemeen geldende zorgplicht van de Ffw van kracht.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het vlak van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur (dat tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland wordt genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

NATUUR
BUITEN DE EHS

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 en de gronden zijn niet aangewezen als EHS of natuur buiten de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 100 m ten noordoosten van het plangebied. Natuur buiten de EHS (weidevogelgebied) ligt op een afstand van ruim 5 km. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied uit de Nbw 1998 is ruim 8 km. Dit betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld.

INVENTARISATIE

Gezien de aard van het plan en de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen (en deels reeds uitgevoerde) plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

TOETSING

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat indien tijdens de reeds uitgevoerde werkzaamheden rekening is gehouden met de aanwezigheid van broedvogels er naar alle waarschijnlijkheid geen verbodsovertredingen in het kader van de Ffw hebben plaatsgevonden. Gezien de aard van de reeds uitgevoerde ontwikkelingen hebben deze geen negatieve effecten gehad op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 dan wel het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Met betrekking tot de nog uit te voeren ontwikkelingen is een vooronderzoek in het kader van de Ffw of een Voortoets in het kader van de Nbw 1998, dan wel een analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

3.3

Water

Wet- en regelgeving

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

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek/Wateradvies

Voor dit bestemmingsplan is op 20-01-2016 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat met betrekking tot het planvoornemen een 'normale procedure' moet worden gevolgd. Op 11-02-2016 is hierop van Wetterskip Fryslân per mail een reactie in het kader van de watertoets ontvangen. Documentatie met betrekking tot de watertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In het afgegeven positieve wateradvies door Wetterskip Fryslân is aangegeven dat gelet op de geringe uitbreiding en aanpassing in het watersysteem geen wateraspecten in het geding zijn. Wel dient bij eventuele overige ontwikkelingen in de toekomst rekenschap te worden genomen van de 'Leidraad Watertoets' en de reikwijdte van de Waterwet.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.4

Bedrijven- en milieuhinder

Wet- en regelgeving

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geldt eveneens de noodzakelijkheid tot een voldoende ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

UIT OOGPUNT VAN
RUIMTELIJKE ORDENING

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, et cetera).

Bedrijvigheid in de directe omgeving van (recreatie)woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geluid, geur, stof, gevaar en dergelijke veroorzaken. Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) 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 milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zoveel mogelijk voorkomen.

UIT OOGPUNT
VAN MILIEU

Onderzoek

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt enkel tot het met een recreatieve functie herbestemmen van gronden die voorheen in gebruik waren voor de agrarische functie. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe hindergevoelige of hinderveroorzakende objecten met het voorliggende plan.

Op basis van figuur 2 betreffende het fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven of voorzieningen gevestigd zijn die zouden kunnen worden gehinderd door dit planvoornemen. Wel is er aan de Stellingenweg 29, aangrenzend aan het plangebied, sprake van een bebou-

wingssituatie van derden. Dit betreft een woonboerderij met de bestemming 'Wonen - Voormalige Boerderijpanden'. Ter plaatse geldt primair een woonfunctie. Daarmee is sprake van een voor hinder gevoelige bestemming. Gelet op het planvoornemen van dit bestemmingsplan is echter geen sprake van toenemende bedrijven- en milieuhinder op dit perceel.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder.

3.5

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Het zogeheten [bodemloket](#) van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (zie figuur 7). Hieruit blijkt dat voor het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de bestaande bebouwingssituatie, in 2002 een verkennend onderzoek conform de NEN5740 door IJB fundatietechniek B.V. is verricht. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Er heeft geen noodzaak bestaan tot verder onderzoek of sanering. Voor het vervolg is geconcludeerd dat het perceel voldoende onderzocht is.

Met dit bestemmingsplan vindt een herbestemming van eerder voor de agrarische functie in gebruik zijnde gronden naar een recreatieve bestemming plaats. Daarmee wordt derhalve geen voor bodem gevoelige functie in het plangebied gerealiseerd. Planologisch bestaan er dan ook geen bodemkundige bezwaren tegen het planvoornemen tot uitbreiding van de reeds bestaande recreatieve voorziening.



Figuur 7. Kaartfragment bodemloket [bron: Rijkswaterstaat, 2016]

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

3.6

Luchtkwaliteit en verkeer

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten met een invloed van ‘niet in betekende mate’ (nibm) op de luchtkwaliteit zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” zijn dit onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen van auto’s of 87 voertuigbewegingen van vrachtverkeer per weekdagemaal (grenswaarde per 30-03-2015) leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan is niet gericht op het vergroten van het bezoekersaantal van het bestaande verblijfsrecreatief centrum. Het voornemen dat voorligt, betreft de realisatie van een nieuwe terreininrichting zodat het plangebied meer landschappelijke waarde, meer belevingswaarde en meer natuurwaarde heeft. Bezoekers van Centrum De Bron hebben de mogelijkheid om een rondwandeling te maken op het nieuwe perceel. De zuidzijde is niet toegankelijk voor bezoekers maar enkel ingericht op privégebruik. Faciliteiten voor het verblijf van bezoekers worden ook in de toekomstige situatie alleen aangeboden bij het huidige perceel en de bestaande accommodatie.

Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan wordt gelet op voorgaande dan ook niet van een extra verkeersaantrekkende werking uitgegaan. Derhalve is geen sprake van een dusdanig extra aantal te verwachten verkeersbewegingen per dag dat het aspect luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Dit bestemmingsplan moet daarom worden beschouwd als een nibm-plan en wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

Daarnaast geldt dat er met het oog op effecten van verkeersafwikkeling en het parkeren (bereikbaarheid), verkeersveiligheid en verkeersshinder (leefbaarheid) geen ontwikkelingen worden verwacht. Wat betreft verkeerseffecten mag het planvoornemen van dit bestemmingsplan ook aanvaardbaar worden geacht.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd. Ook overige verkeerseffecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

3.7

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde [risicokaart](#) ontwikkeld. Hierop staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in (een straal van minimaal 1,5 km in) de omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

3.8

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in het oprichten van een nieuw geluidgevoelig object of functie. Ook vinden er geen ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur vanwege dit bestemmingsplan plaats waardoor verkeersstromen in belangrijke mate zouden kunnen veranderen ten nadele van geluidgevoelige objecten in de omgeving. Akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet nodig. De uitvoering van het voorliggende planvoornemen wordt niet door geluidhinder belemmerd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder belemmerd.

3.9

Overig

3.9.1

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

3.9.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat milieueffecten in voorgaande paragrafen al voldoende zijn onderzocht. Op grond hiervan kan in

alle redelijkheid worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben.

3.9.3

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving.

Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. De plaatsing van zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen op daken in het plangebied is gewoon mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Juridische vormgeving

4

4.1

Plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de gehanteerde bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

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

WRO, BRO
EN SVBP2012

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 01-01-2010 verplicht op grond van de Wro. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is de digitale versie bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOG VS. DIGITAAL
BESTEMMINGSPLAN

4.2

Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

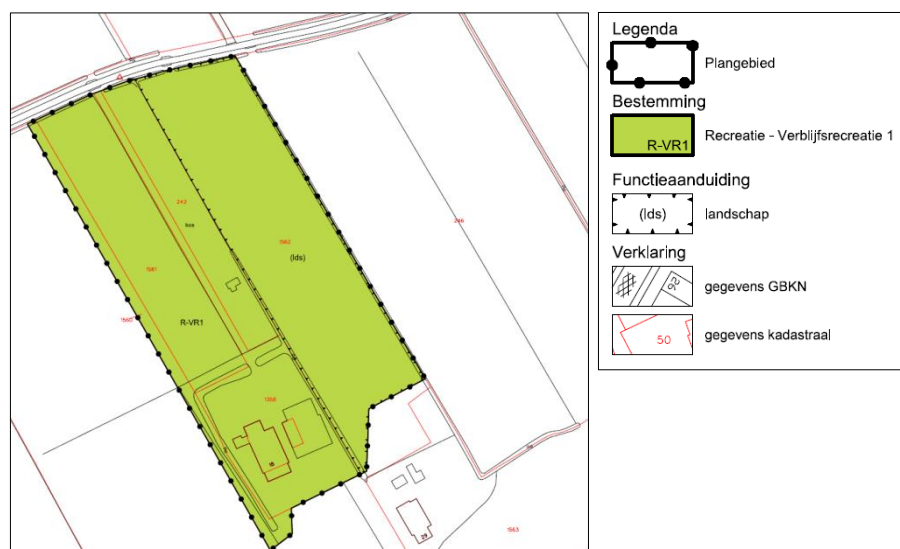
Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving**
In de bestemmingsomschrijving wordt uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen de bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan.
- **Bouwregels**
De bouwregels bieden het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan wel het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.
- **Afwijken van de bouwregels**
Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels.
- **Specifieke gebruiksregels**
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.



Figuur 8. Verbeelding

Met voorliggend bestemmingsplan is sprake van één bestemming; het gehele plangebied is voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie 1' bestemd, als getoond op de verbeelding in figuur 8.

Artikel 3: Recreatie - Verblifsrecreatie 1

Met de gehanteerde bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie 1' voor zowel het bestaande westelijke als het nieuw hierbij betrokken oostelijke perceel is het voorgenomen gebruik van het plangebied ten behoeve van de bestaande groepsaccommodatie met bedrijfswoning geregeld. Hiermee is de functionele samenhang tussen beide percelen direct duidelijk. Daarnaast zijn verschillende ondergeschikte functies in het plangebied toegelaten. Het gaat hierbij om diverse voorzieningen die ten dienste van de bestemming staan, zoals voor het waterbeheer, parkeren, openbaar nut, groen en verkeer en verblijf.

Voor het oostelijke perceel geldt verder een aanduiding "landschap". Deze aanduiding borgt het gebruik als tuin en het borgt een inrichting die in harmonie is met het omliggende landschap dat is uitgewerkt in het landschapsplan. Dit landschapsplan is in bijlage 1 van de regels opgenomen, waarbij als voorwaardelijke bepaling geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied uitsluitend is toegestaan wanneer de gronden zijn ingericht conform hetgeen opgenomen is in het landschapsplan. Wat betreft de bouwregels in het plangebied is aangesloten op wat reeds in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied mogelijk was.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoeringen, het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmetingen van bebouwing en een regeling ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en voor de waterhuishouding en waterkering.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend.

Hiervan kan met omgevingsvergunning worden afgeweken. Tevens is duidelijk gemaakt wat verder nog meer onder toegestaan gebruik wordt verstaan.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten.

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bieden onder voorwaarden enige mogelijkheden voor burgemeester en wethouders om de in het plangebied opgenomen bestemming en de in het plan vermelde maatvoeringen te wijzigen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Artikelen 9 en 10: Overgangsrecht en slotregel

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

4.3

Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In het bestemmingsplan 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 wordt vermeld.

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

4.4

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officiëlebekendmakingen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

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

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs).

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Uitvoerbaarheid

5

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1

Economische uitvoerbaarheid

5.1.1

Grondexploitatie

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In artikel 6.2.1 Bro is aangegeven dat de volgende ingrepen als een bouwplan worden aangemerkt:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

Gezien voorgaande kan worden vastgesteld dat dit op legalisatie gericht bestemmingsplan geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Bro inhoudt. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet te worden opgesteld.

5.1.2

Planschade

Vanwege dit bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de plan-

schade worden door de eigenaar van de gronden in het plangebied gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en eigenaar een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

Inpraak

Dit bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen.

Tervisielegging ontwerp

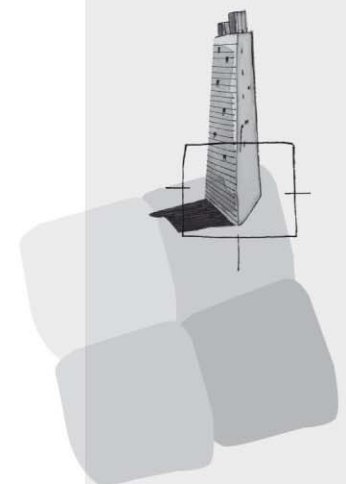
Met het ter visie leggen van het bestemmingsplan is een ieder door de gemeente in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen van dit bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen op dit plan ingekomen.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
De heer J.A. van der Ploeg

Projectnummer
267.46.00.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort