

Herziening Bestemmingsplan Zandhuizen  
perceel Zandhuizerweg 6



ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Herziening Bestemmingsplan Zandhuizen  
perceel Zandhuizerweg 6

O N T W E R P

Inhoud

---

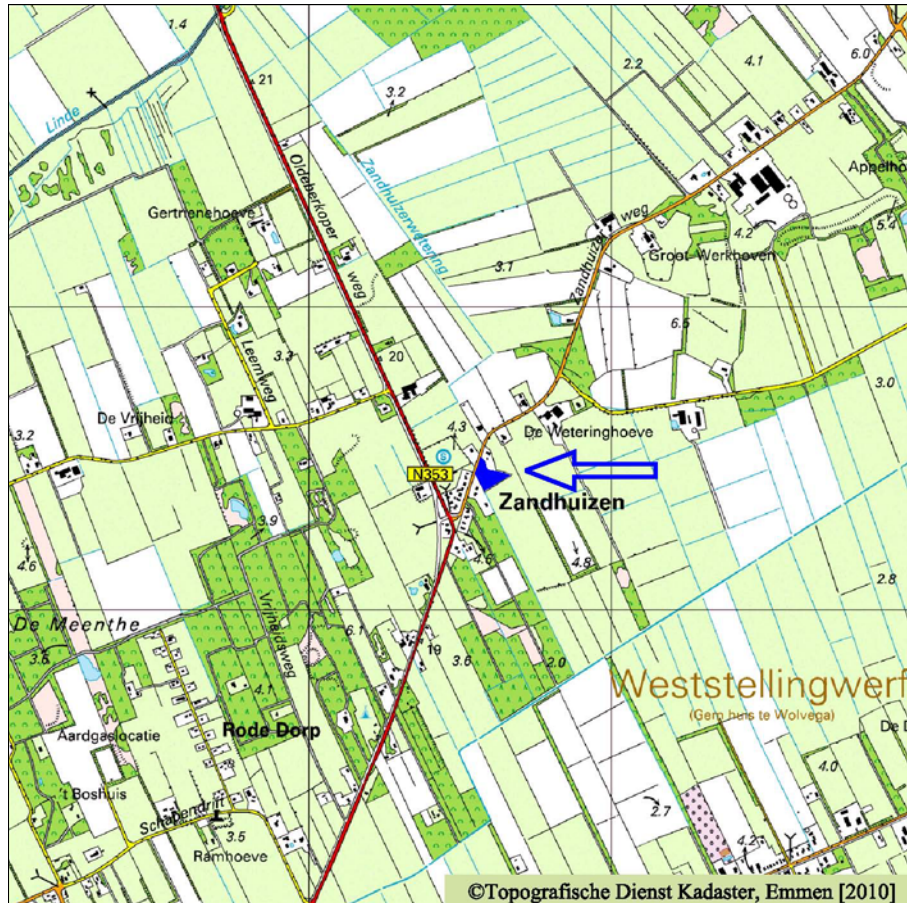
Toelichting  
Regels  
Verbeelding

8 april 2011  
Projectnummer 267.00.00.03.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Milieuaspecten	7
3	Planbeschrijving	9
4	Uitvoerbaarheid	11

# Inleiding

De gemeente Weststellingwerf is doende met de actualisering van het bestemmingsplanbeleid voor de kernen. Door middel van deze inhaalslag wil over actuele en eenduidige bestemmingsplannen te beschikken. Hiertoe is in 2008 het bestemmingsplan Zandhuizen herzien. Het bestemmingsplan Zandhuizen is op 15 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 juni 2009.



Fragment onthouding van goedkeuring

De onthouding van goedkeuring betreft de bestemming Woongebied van het perceel Zandhuizerweg 6. In de voorgaande figuur is het besluit weergegeven. De onthouding van goedkeuring had betrekking op de aanwezigheid van het bedrijf Sauna Vihta Zandhuizen. Het bedrijf betreft een sauna en een recreatiewoning. Bij het vaststellingsbesluit was de gemeente van mening dat de bedrijfsactiviteiten vanwege de omvang en de afwezigheid van personeel aangemerkt konden worden als 'beroep aan huis'. De provincie meende echter dat het bestemmingsplan daarmee niet in een voldoende regeling voorzag. Het

bedrijf had aangemerkt kunnen worden als 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten', maar het bestemmingsplan voorzag daar niet in. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het recreatiebedrijf ter plaatse van Zandhuizerweg 6 te Zandhuizen.

# M i l i e u a s p e c t e n

# 2

Het onderhavige bestemmingsplan is actualiserend van aard. Het plan voorziet in een passende regeling voor het recreatiebedrijf. De milieuaspecten die voor het onderhavige plan spelen, zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Zandhuizen. In dit bestemmingsplan zijn voor de hele kern de milieuaspecten onderzocht. Voor de conclusies van dit onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan Zandhuizen.

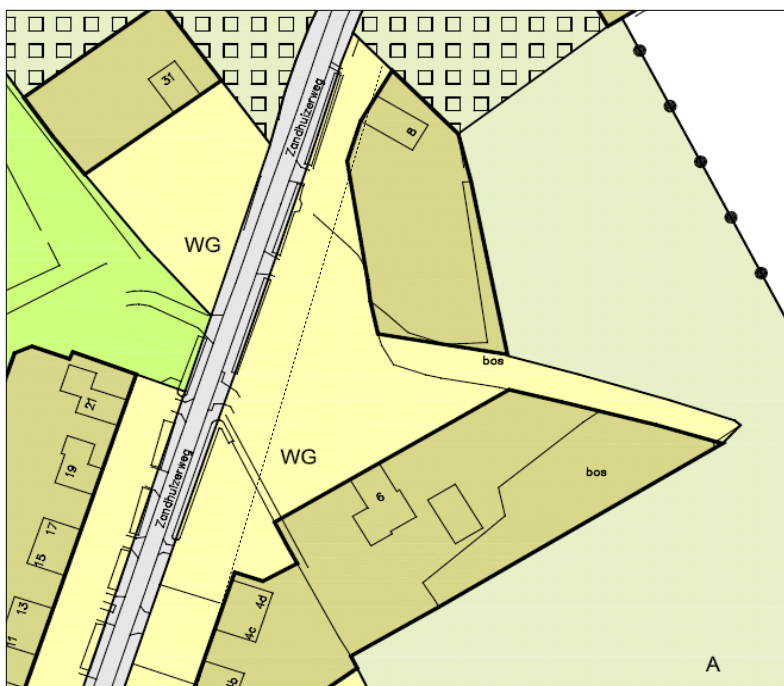


# Planbeschrijving

# 3

Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming van het bestaande recreatiebedrijf ter plaatse van Zandhuizerweg 6 te Zandhuizen. Het bedrijf behelst een sauna, een recreatiewoning en een bedrijfswoning. Bij de sauna-activiteiten behoren eveneens de activiteiten ten behoeve van een schoonheidssalon, sportmassage en zonnebank. Het hele perceel wordt hiertoe voorzien van de bestemming 'Recreatie'.

Het bestemmingsplan is er op gericht de huidige structuur van het de Zandhuizerweg te behouden. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingen. Langs de Zandhuizerweg vormt de voorgevelrooilijn van de woningen nagenoeg een lijn. De voorgevelrooilijn van het perceel Zandhuizerweg 6 verspringt en wanneer het perceel in oenschouw wordt genomen, kan worden opgemerkt dat de aanwezige gebouwen "achterop" het perceel zijn gebouwd. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Zandhuizen wordt de voorgevelrooilijn van het perceel Zandhuizerweg 6 te verplaatst richting de weg. Door de verplaatsing van de rooilijn komt deze meer in lijn met de bebouwing langs de Zandhuizerweg en kan bij mogelijke toekomstige uitbreidingen een meer evenwichtige verdeling van de gebouwen op het perceel gerealiseerd worden. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste twee meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.



Fragment van het voorontwerpbestemmingsplan Zandhuizen

# Uitvoerbaarheid

# 4

## **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is een aanvulling (correctie) van het bestemmingsplan Zandhuizen dat in december 2008 is vastgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan Zandhuizen waar ook het onderhavige perceel in opgenomen was, heeft met ingang van 17 januari 2008 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Publiekscentrum van het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website. In deze inspraakperiode is op 12 februari 2008 in café De Driehsprong te Zandhuizen tevens een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage in het bestemmingsplan Zandhuizen opgenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan Zandhuizen is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 gezonden aan de overleginstanties. De resultaten van inspraak en overleg zijn als bijlage in het plan Zandhuizen gevoegd. Voor deze resultaten wordt korthedshalve verwezen naar het 'moederbestemmingsplan' Zandhuizen. Voor het onderhavige bestemmingsplan is daarmee voldaan aan het gestelde in de gemeentelijke inspraakverordening en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

## **Economische uitvoerbaarheid**

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Vanuit gemeentelijk optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

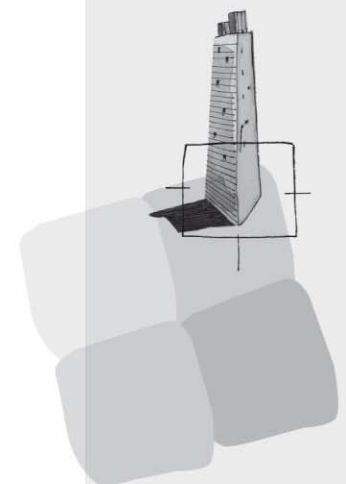
Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een exploitatieplan of overeenkomst vereisen.

# Colofon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
267.00.00.03.00



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](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort