

**BESTEMMINGSPLAN
LANGELILLE - DE DRIESPRONG**

**Bestemmingsplan
Langelille - De Driesprong**

Code 0999145 / 05-11-13

GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 0999145 / 05-11-13
BESTEMMINGSPLAN LANGELILLE - DE DRIESPRONG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	4
2. 3. Landschappelijke inpassing	5
3. BELEID	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	12
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	18

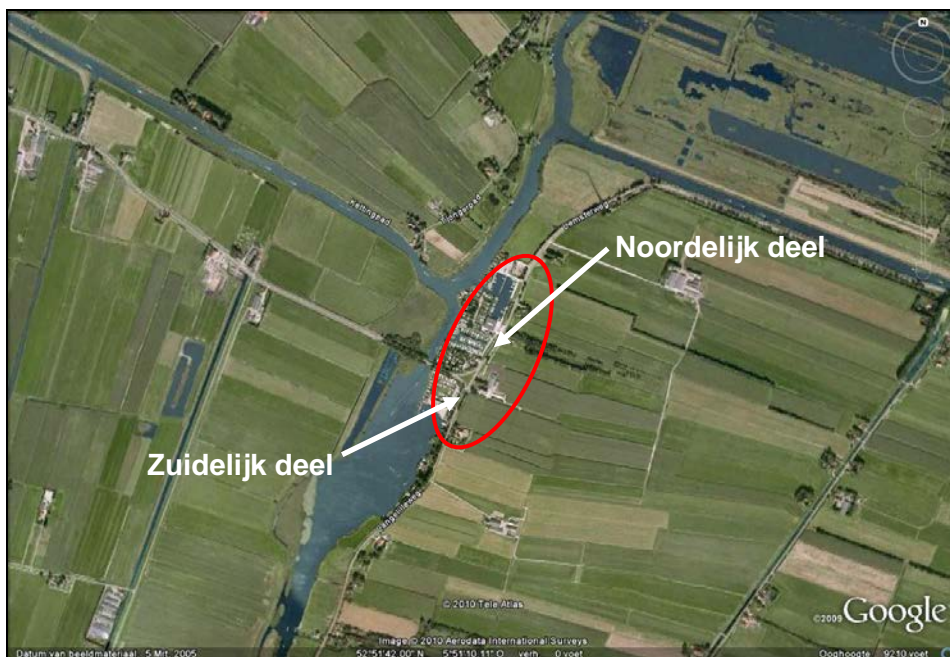
BIJLAGEN

Bijlage 1	vervallen
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek (p.m.)
Bijlage 4	Wateradvies
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Motivatie landschappelijke inpassing recreatie Langelille
Bijlage 7	Welstandscriteria gebiedsnummer 9

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Camping en jachthaven De Driesprong in Langelille heeft plannen om het kampeerterrein en de jachthavens te herinrichten. In eerste instantie wordt het zuidelijk deel, ten zuiden van het Krompad, heringericht. Hier worden 16 recreatiewoningen en 12 strandstudio's (een specifieke vorm van recreatiewoningen) gerealiseerd. Middels dit bestemmingsplan wordt de herinrichting inbestemd. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Op dit moment is het plangebied geregeld in verschillende bestemmingsplannen. De camping en de zuidelijke jachthaven zijn in het *bestemmingsplan Langelille recreatiegebied* (vastgesteld op 21 mei 1979, vastgesteld op 10 juni 1980) inbestemd. Later is de noordelijk gelegen jachthaven gerealiseerd middels een artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure. Later heeft het *bestemmingsplan Buitengebied, herziening '95* (vastgesteld op 20 oktober 1997, goedgekeurd op 12 mei 1998) aan het noordelijk deel van het terrein een bestemming 'Agrarisch met natuurlijke waarde' gegeven.

De beoogde herinrichting is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de herinrichting mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om deze herinrichting mogelijk te maken en legt voor het overige de bestaande situatie vast.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

De Driesprong is een camping met twee jachthavens. Op de camping zijn stacaravans en chalets aanwezig. Het terrein raakt deels verouderd. In de jachthavens worden moderne motorjachten verhuurd. De verhuurvloot wordt up to date gehouden en is afgestemd op de hoge eisen van de huidige chartermarkt.

Het terrein ligt aan de Lemsterweg, die overgaat in de Langelilleweg en het Krompad. Deze laatste weg scheidt De Driesprong als het ware in twee delen. Het deel ten zuiden van het Krompad bestaat uit een camping met stacaravans. Ten noorden van het Krompad liggen een camping en twee jachthavens. Tussen de twee jachthavens ligt een parkeerplaats en een voorzieningengebouw ten behoeve van de jachthavens. In dit gebouw zijn overigens ook voorzieningen voor de camping gehuisvest. Tussen de zuidelijk gelegen jachthaven en het Krompad ligt een gebouw met horecavoorzieningen voor de camping en een woning. Ten noorden van de meest noordelijke jachthaven ligt een parkeerplaats en een gronddepot.



Figuur 2. De huidige situatie van De Driesprong

De zuidelijke helft van het kampeerterrain, tot de noordelijk gelegen jachthaven, is van de omgeving afgeschermd door middel van een groenzone. De groenzone bestaat deels uit struiken en deels uit coniferen. Het deel vanaf de noordelijke jachthaven heeft geen beplanting langs de Lemsterweg staan.

De Driesprong ligt aan de rand van de Grote Veenpolder, aan de Tjonger. Dit is een open veenpolder met langgerekte kavels. In de polder komt verspreid liggende (agrarische) bebouwing voor.

2. 2. Gewenste ontwikkeling

In eerste instantie wordt alleen het zuidelijk deel van het kampeerterrein heringericht. Het gaat om het deel ten zuiden van het Krompad. Dit deel krijgt een invulling met 12 strandstudio's (recreatiewoningen) en 16 recreatiewoningen direct gelegen aan het water. De strandstudio's zijn gericht op het strand en het water het Wijd, met een directe uitloop op het strand. De recreatiewoningen zijn gericht op het water van een nog te maken baai die uitkomt op het Wijd. Het strand waaraan de strandstudio's liggen is openbaar.

Het voorstel en de invulling zijn kleinschalig uitgevoerd, passend bij de schaal van het landschap en de begroeiing. De strandstudio's bestaan uit één laag met kap, met een veranda gelegen aan het strand. De strandstudio's worden per vier aangebouwd. De recreatiewoningen bestaan ook uit één laag met kap en kunnen wel of niet voorzien zijn van een veranda. De recreatiewoningen worden vrijstaand op het perceel gerealiseerd.

De recreatiewoningen zijn gedacht in een rustige kleurstelling, aansluitend op de natuurlijke groene setting waarin de woningen zijn geplaatst. Bij de strandstudio's wordt eenzelfde rustige basis voorgesteld, met een afwijking in de kopgevels ter ondersteuning van het strand- c.q. vakantiegevoel. De woningen zijn afgewerkt met hout c.q. siding aan de gevels en antracietkleurige dakpannen op de daken. Toevoegingen als vlonders en afscheidingen worden uitgevoerd in vergrijsd hout, eventueel gecombineerd met antraciet gaas in een natuurlijke afscheiding.

De terreininrichting wordt zo veel mogelijk natuurlijk uitgevoerd met plaatselijk behorende begroeiing. De oevers worden als natuurlijke oevers uitgevoerd met de benodigde ligplaatsen en steigertjes.

De terreinverlichting is gedacht in een milieuvriendelijke uitvoering, waardoor onnodige verstrooiing van licht wordt voorkomen. Door de landschapsarchitect van Oranjewoud bv is een studie gemaakt en aanbevelingen gegeven voor een goede landschappelijke inpassing van het plan. In het rapport 'Landschappelijke inpassing De Driesprong Langelille', projectnummer 203159, is dit weergegeven.

De ontsluiting van de recreatiewoningen en strandstudio's geschiedt door middel van een ontsluitingsweg aan de achterzijde van de woning. Daarnaast zijn de recreatiewoningen en strandstudio's bereikbaar per boot. Bij de recreatiewoningen is aan de kavel ruimte voor een ligplaats voor een boot. Voor de strandstudio's en eventueel grotere boten, is ruimte voor een ligplaats aan de aanwezige steiger.

Bewoners van de recreatiewoningen en strandstudio's kunnen op eigen terrein parkeren. Ieder perceel krijgt één parkeerplaats. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen aangelegd langs de ontsluitingsweg. Hier worden in totaal 33 parkeerplaatsen aangelegd. Het uitgangspunt is dat alle bezoekers op het terrein, vlak bij de woning, hun auto kunnen parkeren.



Figuur 3. Een inrichtingsschets van het zuidelijk deel van het kampeerterrein

Het is de bedoeling dat later ook het noordelijk deel van het kampeerterrein wordt heringericht. Dit gebied wordt zo ingericht dat het op een goede wijze aansluit bij het zuidelijk deel. Deze ontwikkeling is nu nog onvoldoende concreet. Hiervoor wordt later een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

2. 3. Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn er diverse documenten opgesteld. In eerste instantie is er een uitwerking van de landschappelijke inpassing van het zuidelijk deel gemaakt. Dit is vervolgens aangevuld voor het gehele terrein. Vervolgens heeft Hûs en Hiem het plan beoordeeld. Naar aanleiding van het advies van Hûs en Hiem is de inrichtingstekening aangepast. Tenslotte is het plan beoordeeld door het Provinciaal Ruimtelijk Kwaliteitsteam.

Na dit gehele traject blijken de adviezen van Hûs en Hiem en het Provinciaal Ruimtelijk Kwaliteitsteam niet op elkaar aan te sluiten. Daarom is een document opgesteld, waarin de adviezen in samenhang zijn bekeken en waarin de definitieve landschappelijke inpassing is verwoordt. Dit document is als bijlage 6 opgenomen.

De realisatie van deze landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is Rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Friesland

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet, meer dan voorheen, in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Bij het streven naar een vitaal platteland, wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid, wordt in het buitengebied ruimte geboden.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van bestaande voorzieningen. Er is daarbij een verhoogde aandacht voor de landschappelijke inpassing. Gesteld kan worden dat er vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen zijn voor de herinrichting van De Driesprong. De herinrichting van het terrein past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

De provinciale belangen die door moeten werken in gemeentelijke ruimtelijke plannen, zijn opgenomen in de *Provinciale Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011). In de Verordening is de sturingsfilosofie van het Streekplan overgenomen. De sturingsfilosofie van het Streekplan is gebaseerd op een twee sporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de Wro: 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:

1. heldere, transparante, rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen, vast te leggen in de Verordening;
2. ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een Samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken. Voor zover nodig worden de afspraken juridisch geborgd door middel van de verordening.

Op basis van de Verordening moet bij nieuwvestiging of uitbreiding van een recreatieve voorziening de volgende maxima per recreatieve voorziening in acht worden genomen:

- 200 standplaatsen per kampeerterrein;
- 50 recreatiewoningen per complex van recreatiewoningen.

In deze situatie wordt een deel van de standplaatsen omgevormd naar recreatiewoningen. In totaal ontstaan er 28 recreatiewoningen. Het aantal standplaatsen ligt onder de 200. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling van de Verordening.

In de Verordening wordt het omzetten van recreatiewoningen in het landelijk gebied naar reguliere woningen niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet daar ook niet in. De Driesprong heeft ook niet de intentie om de recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015

In februari 2002 is het Structuurplan voor de gemeente Weststellingwerf vastgesteld. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

De gemeente streeft naar een versterking van de waterrecreatie in het westelijk deel van de gemeente. In het Structuurplan wordt ingezet op behoud en versterking van het kleinschalige waterrecreatiecentrum bij De Driesprong. Echter, in verband met de ligging aan de natuurlijke oeverzone van de Tjonger, wordt de uitbreidingsruimte voor De Driesprong gering genoemd. Versterking en kwaliteitsverbetering liggen dan ook binnen het huidige recreatiecomplex en niet daarbuiten. Dit bestemmingsplan voldoet daar aan.

Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (2004). In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Het plangebied valt in het deelgebied 'Landelijk gebied'. Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt daarbij op handhaven en respecteren. Het plan voor het zuidelijk deel zal aan de Welstandscommissie worden voorgelegd.

De beeldkwaliteit van het plan wordt gerealiseerd door een goede ruimtelijke sa-

menhang met het aangrenzende landschap en de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De onderbouwing hiervan is nader uitgewerkt in de onderbouwing: Motivatie landschappelijke inpassing recreatie Langelille. Een groot deel van het plan, met name aan de wegzijde zal zich presenteren als rand met opgaande beplanting. Aan de rand van het water is gekozen voor zachte overgangen met riet en gedekte kleurstellingen. De onderbouwing is als bijlage 6 bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. In deze notitie is tevens aangegeven op welke wijze het plan afgestemd is op de opmerkingen die naar voren zijn gebracht door het Advies provinciaal Ruimtelijk Kwaliteitsteam.

De na te streven beeldkwaliteit in het gebied wijkt niet af van overige recreatiegebieden in de gemeente. Daarom is gekozen voor het van toepassing laten zijn van gebiedsnummer 9 (gebiedsnaam: Recreatieparken) van de gemeentelijke Welstandsnota (juni 2004) op deze herinrichting. Ook de geschakelde eenheden in het gebied vallen onder de algemenere uitgangspunten van de in het gebied genoemde welstandscriteria. De welstandscriteria voor gebiedsnummer 9 zijn bijgevoegd in bijlage 7.

Notitie 'Herziening verfijning verblijfsrecreatie gemeente Weststellingwerf'

Het kampeerbeleid van de gemeente is vastgelegd in de *notitie 'Verfijning verblijfsrecreatie beleid Weststellingwerf'* (17 maart 2008). In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten recreatieterreinen. Per soort recreatieterrein worden verschillende eisen gesteld.

In zijn algemeenheid is aangegeven dat er geen maximale aantallen standplaatsen en/of slaapplekken meer worden aangegeven. Verder is het zo dat kampeerterreinen omgeven moeten worden door afscherpende beplanting met inheemse soorten en/of gebiedseigen beplanting.

In de notitie wordt onder andere gesproken over de types recreatieterreinen 'Kampeerterrein I' (toeristische standplaatsen) en 'Kampeerterrein II' (stacaravanstandplaatsen). Het noordelijk deel van het bestaande terrein is in de huidige situatie vrijwel volledig in gebruik ten behoeve van stacaravans en chalets. Door middel van de aan dit gebied toegekende bestemmingen 'Recreatie - Kampeerterrein 1 en - 2' blijft dit gebruik in de toekomst ook mogelijk, alsmede het gebruik van de gronden kampeermiddelen in het algemeen, zoals tenten en vouwwagens. Voor dit gedeelte van het plangebied is dus het beleid van de types recreatieterreinen 'Kampeerterrein I - en II' uit de notitie relevant. De planologisch relevante eisen uit de notitie die voor deze types recreatieterrein gelden zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

De gronden in het zuidelijk deel van het plangebied worden in de huidige situatie ook vrijwel volledig gebruikt door stacaravans. Dit deel van het plangebied is echter ontwikkelingsgericht bestemd, hier worden door middel van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' recreatiewoningen mogelijk gemaakt. De notitie bevat geen beleid ten aanzien van recreatiewoningen. Er komen dus geen planologisch relevante eisen uit de notitie voort voor dit gebied.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Rottige Meenthe & Brandemeer'. Dit gebied ligt ten noorden en oosten van het plangebied, op een afstand van circa 470 meter. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Daarnaast is de Tjonger ook onderdeel van de EHS. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op deze gebieden. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Uit het ecologisch onderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat in het projectgebied een aantal beschermde soorten voorkomen. Het gaat om enkele meer algemeen voorkomende soorten die onder het lichtste beschermingsregime (tabel 1) van de Flora- en faunawet vallen, zoals konijn en veldmuis. Ook komen er mogelijk zwaarder beschermde diersoorten voor, waaronder zoogdieren (tabel 2), vissen (tabel 2/3) en vogelsoorten met in hun broedseizoen beschermde nesten (tabel 3).

Op de in en rond het plangebied voorkomende beschermde diersoorten treedt geen negatief effect op bij gebruik van de in tabel 1 van de bijlage 1 genoemde mitigerende maatregelen. Met name bij het verwijderen van de begroeiing en het dempen/vergraven van de watergangen wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Hierdoor wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen en wordt gehandeld conform de zorgplicht. Er gelden dan ook geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Archeologische verwachtingswaarden in Friesland kunnen worden nagegaan door middel van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE bestaat uit twee kaarten, namelijk een advieskaart Steentijd - Bronstijd en een advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen. Volgens de FAMKE kunnen zich in het plangebied op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Verder bestaat de kans dat er zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit archeologisch onderzoek uitgevoerd en als bijlage 3 bijgevoegd.

4. 3. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. De watertoets is bij het waterschap kenbaar gemaakt middels de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap heeft op het plan gereageerd met een wateradvies (zie bijlage 4).

Het waterschap geeft aan dat 10% van de toename van de verharding gecompenseerd moet worden. Dat komt uit op 108 m². Door het graven van het binnenwater wordt hieraan voldaan. Verder geeft het waterschap adviezen ten aanzien van een gescheiden afvoer, het peilregulerend kunstwerk, de waterkwaliteit en de drooglegging. Deze adviezen worden bij de verdere uitvoering van de plannen betrokken. Derhalve zijn er van uit het aspect water geen belemmeringen voor dit plan.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Tegenover de Langelilleweg en Lemsterweg liggen twee agrarische bedrijven. Bei-

de bedrijven vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Dit betekent dat deze bedrijven 50 meter vanaf milieugevoelige functies moeten liggen. In de huidige situatie is de afstand tussen de agrarische bedrijven en De Driesprong reeds kleiner. In de nieuwe situatie behoudt de camping zijn recreatieve bestemming. Er vindt geen uitbreiding plaats, en de gronden in het zuidelijke gedeelte van het plangebied zullen in de toekomst door de bouw van recreatiewoningen minder intensief gebruikt gaan worden. Dit kan gezien worden als een verbetering ten aanzien van de huidige situatie. Verder wordt feitelijk wordt het bestaande gebruik voortgezet. Er gelden daarom geen belemmeringen vanuit deze bedrijven.

De Driesprong heeft zelf ook een milieuzone. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden zowel campings als jachthavens gezien als inrichtingen vallend in milieucategorie 3.1. Voor dergelijke inrichtingen geldt een adviesafstand ten opzichte van milieugevoelige functies van 50 meter. Op het terrein komt ook een bestaande jachtwerf voor. Hier worden kunststof en metalen boten (kleiner dan 25 meter) onderhouden. Een dergelijke jachtwerf valt in milieucategorie 4.1, waarvoor de VNG een afstand van 200 meter adviseert. Tegenover de Lemsterweg ligt een aantal woningen binnen de milieuzone van De Driesprong. Deze woningen liggen in de huidige situatie ook al binnen de milieuzone van de camping, de jachthavens en de jachtwerf. Het zuidelijk deel dat geherstructureerd wordt, wordt in de nieuwe situatie minder intensief gebruikt. Er komen minder eenheden terug. Hierdoor kan er sprake zijn van een verbetering van de milieusituatie van de omliggende woningen. Verder kan worden gemeld dat er geen uitbreiding plaatsvindt en dit een voortzetting is van de huidige situatie is. Daarom zijn er geen belemmeringen voor de herinrichting.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bodem geschikt is voor de gewenste activiteiten. In 2000 en 2002 zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd op het kampeerterrein. Hieruit is gebleken dat de bodem geen belemmeringen stelt aan het gebruik. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied (Langelilleweg 1) heeft in het verleden een tankstation gestaan. Hierdoor kan deze locatie als 'verdacht' worden aangemerkt. Daarom is bodemonderzoek (zie bijlage 5) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater licht verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters bevat. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De gemeten concentraties zijn namelijk lager dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor de geplande ontwikkeling.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet

is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

De wegen die aan het plangebied grenzen betreffen lokale wegen. De verkeersintensiteit op deze wegen is laag. De geluidsbelasting van deze wegen zal dan ook gering zijn. Bovendien is het zo dat na de herinrichting er feitelijk hetzelfde gebruik plaatsvindt. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 7. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De herinrichting van de camping zal geen substantiële verandering van het aantal voertuigbewegingen van en naar camping en jachthaven tot gevolg hebben. Ten opzichte van de huidige situatie zal er dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden. Dit betekent dat er geen belemmeringen gelden vanuit luchtkwaliteit.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er over de wegen in de omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestelde herinrichting.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden

Voor het gronddepot in het noorden van het plangebied, is de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, herziening '95 overgenomen. Het gaat om de bestemming 'Agrarisch met waarden', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beekdalen'. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. De maatvoering van een dergelijk gebouw is in de regels opgenomen. Ter bescherming van de waarden in dit gebied, is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Horeca

Aan de Lemsterweg is een zelfstandige horecavoorzieningen aanwezig. Deze ho-

recavoorziening is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te staan. De maatvoeringseisen voor het gebouw zijn eveneens op de verbeelding opgenomen.

Recreatie - Kampeerterrein 1 en 2

Ten noorden van het Krompad ligt de camping. Deze heeft de bestemmingen 'Recreatie - Kampeerterrein 1' en 'Recreatie - Kampeerterrein 2' gekregen. In beide bestemmingen zijn standplaatsen voor kampeermiddelen, chalets en bijgebouwen bij chalets en stacaravans toegestaan. Het verschil tussen beide bestemmingen is dat binnen 'Recreatie - Kampeerterrein 1' de chalets binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Hiermee zijn de bestaande 11 chalets vastgelegd. Dit maximum aantal is ook vastgelegd in de bouwregels van de bestemming.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 2' zijn de chalets niet vastgelegd met een bouwvlak. Hier zijn uitsluitend bestaande chalets toegestaan. Voor de maatvoering van deze chalets is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke notitie kampeerbeleid.

In de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 1' mogen chalets maximaal 70 m² zijn, in de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 2' bedraagt de maximum oppervlakte 60 m².

Recreatie - Strand

Het strand in het zuidelijk deel van het plangebied valt onder deze bestemming. Op het strand mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het behoud van het strand is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Recreatie - Verblifsrecreatie

Ten zuiden van het Krompad wordt het kampeerterrein heringericht naar recreatiewoningen en strandstudio's. Derhalve is dit gebied onder de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' gebracht. Binnen deze bestemming zijn zowel de vrijstaande recreatiewoningen als de aaneen gebouwde strandstudio's mogelijk gemaakt. In totaal zijn er maximaal 28 recreatiewoningen toegestaan. De maatvoeringseisen voor de recreatiewoningen en bijgebouwen zijn in de regels opgenomen. Ook het openbare strand valt onder deze bestemming.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, zoals beschreven in het document van de motivatie van de landschappelijke inpassing. Omdat de recreatiewoningen gefaseerd worden gebouwd, is het niet reëel dat bij de start de volledige landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Daarom is opgenomen dat de volledige landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn als 75% van de recreatiewoningen gebouwd zijn.

Recreatie - Voorzieningen

Het voorzieningengebouw ten behoeve van de jachthavens en de camping is on-

der de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' gebracht. De gebouwen zijn bestemd voor (bestaande) detailhandel, sanitair, botenstalling, onderhoud en beheer, onderhoud van boten, een receptie en een kantoor. Maximaal 70% van het bestemmingsvlak mag bebouwd worden. De maatvoeringseisen van de gebouwen zijn in de regels opgenomen.

Verkeer - Parkeren

De twee parkeerterreinen in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogelijk. De maatvoeringseisen van een dergelijk gebouw zijn in de regels opgenomen.

Water

Het water is geregeld in deze bestemming. Voorkomende aanlegsteigers zijn binnen deze bestemming aangeduid. Ten aanzien van gebouwen mogen er in deze bestemming alleen nutsgebouwen worden gebouwd.

Water - Jachthaven

De jachthavens vallen in deze bestemming. Er mogen alleen nutsgebouwen in deze bestemming worden gebouwd.

Wonen

De woning aan het Lemsterweg is bestemd als 'Wonen'. Voor de ligging van de woning is een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De begrenzing van dit plangebied komt overeen met de begrenzing van de gewenste eindsituatie van De Driesprong. Momenteel wordt alleen het zuidelijk deel tot uitvoering gebracht. Voor het noordoostelijke deel met chalets in particulier eigendom wordt het huidige gebruik bestemd.

In het zuidelijk deel gaat het om de realisatie van 28 recreatiewoningen op het zuidwestelijke deel van het terrein van De Driesprong met een planinvulling bestaand uit een 16-tal recreatiewoningen en een 12-tal in drie blokjes geschakelde studio's. Het voorstel om eerst het zuidelijk deel te plannen en te realiseren ondersteund ook de economische uitvoerbaarheid omdat het plan hiermee duidelijker aangesloten blijft bij de economische realiteit.

Voor deze ontwikkeling heeft De Driesprong samenwerking gevonden met Entergraven bv, landelijk actief en gespecialiseerd in het realiseren van recreatieve projecten. Hierbij worden de recreatiewoningen of particulier of beleggingsmatig verkocht en de realisatie van het project van begin tot eind verzorgd. De jarenlange ervaring van Entergraven bv in de recreatieve markt geeft zekerheid aangaande de economische uitvoerbaarheid.

De kosten voor de bouw van de recreatiewoningen en de inrichting van het gebied alsook de kosten voor de benodigde onderzoeken van het voorliggende bestemmingsplan zullen door Entergraven bv worden gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing in het kader van het voeren van de bestemmingsplanprocedure. Bovendien heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden 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 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door Entergraven bv worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Weststellingwerf en Entergraven bv een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van recreatiewoningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de verdeling van de kosten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

===