

Bestemmingsplan Stavoren - Middenmeer

Vastgesteld
d.d. 23 oktober 2014

BESTEMMINGSPLAN STAVOREN - MIDDENMEER

CODE 129602 / 23-10-14

GEMEENTE SUDWEST-FRYSLÂN 129602 / 23-10-14
BESTEMMINGSPLAN STAVOREN - MIDDENMEER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>BLZ</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 2. Wegverkeerslawaaï	11
4. 3. Luchtkwaliteit	12
4. 4. Externe veiligheid	13
4. 5. Ecologie	13
4. 6. Waterparagraaf	15
4. 7. Bodem	16
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	16
4. 9. Kabels en leidingen	17
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	18
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ecologische onderzoeken
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het kader van het Friese Meren project werkt de gemeente Súdwest- Fryslân aan een Masterplan voor Stavoren. Deze stad is, mede vanwege de sluis in het Johan Frisoknaal, één van de toegangspoorten naar Fryslân. Vele watersporters en andere recreanten passeren de stad. Echter, de ontwikkeling van de bestedingen van toeristen is in Stavoren achtergebleven. Het Masterplan Stavoren zet daarom in op versterking van de toeristisch-recreatieve waarde van de stad.

Eén van de ontwikkelingen die een plek krijgt in het Masterplan, is Middenmeer. Figuur 1 geeft de globale begrenzing weer. Voor dit gebied zijn al enige tijd plannen in ontwikkeling. Aanvankelijk werd gedacht aan het realiseren van een nieuwe woonwijk met ongeveer 80 woningen. Daarnaast werd de verplaatsing van de supermarkt vanuit de kern van Stavoren naar Middenmeer beoogd.



Figuur 1. Globale begrenzing Middenmeer

Door de huidige economische ontwikkelingen, is besloten de opzet van Middenmeer te wijzigen. De wens is om Middenmeer te ontwikkelen tot een mix van watersportrecreatie en wonen. Een deel van de plannen is al nader uitgewerkt. De in het plangebied geprojecteerde supermarkt is inmiddels al gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de aanleg van een aantal infrastructurele voorzieningen. Voor het overige gebied wordt een flexibele invulling beoogd met ruimte voor een combinatie van wonen en recreëren. Het plan gaat uit van maximaal 50 woningen die zowel permanent als recreatief mogen worden gebruikt.

1. 2. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis Stavoren

Stavoren is de oudste van de elf Friese steden. Het oudste deel is te vinden in het hoger gelegen stadsgedeelte bij de Smidstraat. De bebouwing strekte zich oorspronkelijk zuidwaarts uit tot bij de latere Zuiderpoort en westwaarts tot wat nu het IJsselmeer is. Het geheel was omgracht. Dit deel van de stad heeft nog veel van zijn oorspronkelijke karakter behouden.

Tegen 1800 hield de handel over zee voor Stavoren op en de stad hield alleen de oversteek naar Enkhuizen, die kon blijven bestaan dankzij de aanleg van de spoorlijn in de 19^e eeuw. De terugval in handel vertaalde zich ruimtelijk in een aantal open ruimten, als gevolg van de afbraak van diverse woningen. Na de Tweede Wereldoorlog profiteerde Stavoren van de toenemende watersportactiviteiten op het IJsselmeer. Toerisme en jachtbouw werden belangrijk voor de werkgelegenheid. Tegenwoordig dient de haven van Stavoren als thuishaven voor een kleine vissersvloot en de veel grotere 'bruine vloot'.

Huidige situatie plangebied

Middenmeer ligt aan de oostkant van de stad Stavoren. Het plangebied is nu in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molkwardervaart. Aan de westzijde ligt het plangebied aan de voormalige gracht van Stavoren. Langs de gracht, aan de Koeweg, staan enkele woningen en een winkel. Twee van de panden zijn nog herkenbaar als voormalige agrarische boerderijpanden. Aan de zuidkant van het perceel ligt nog een agrarisch stuk cultuurgrond.

Inmiddels is het plangebied voor een deel aan in ontwikkeling. Zo zijn de supermarkt en de bijbehorende (parkeer)voorzieningen al gerealiseerd. Ook zijn een aantal infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied reeds aangelegd.

2. 2. Gewenste situatie

Middenmeer wordt ingericht als een gebied waar ruimte is voor wonen, recreëren en watersport. Met de ontwikkelingen die in dit plan opgenomen zijn, worden meer mogelijkheden geboden aan bestaande bedrijven en functies, die nu de ruimte krijgen op een nieuwe locatie uit te breiden. Tevens wordt er met de beoogde ontwikkeling een versterking van het gehele toeristische aanbod van Stavoren beoogd, omdat locaties buiten het plangebied een nieuwe, passendere functie krijgen.

Centraal in het plangebied ligt de nieuwe weg. Deze ligt haaks op de Meerweg. Aan de noordzijde worden een aantal woningen gerealiseerd. Aan het einde van de weg ligt de supermarkt, die vanuit de kern van Stavoren verplaatst is. Aan de noordkant, langs de Molkwardervaart, wordt een 'stadshaven' gerealiseerd. Tevens is er ruimte voor aanleggelegenheden voor passanten (passantenhaven). Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gereserveerd voor (recreatieve) woning-

bouw. De woningen worden gericht op het water. In figuur 2 is een impressie van de toekomstige inrichting weergegeven.



Figuur 2. Beoogde inrichting plangebied

Per deelgebied wordt in deze paragraaf nader ingegaan op de uitwerking in het plan.

Woningen

De toekomstige woningbouw is in twee verschillende deelgebieden te onderscheiden. In de noordelijke helft worden een aantal woningen parallel aan de nieuw te realiseren weg gerealiseerd. Aan de achterzijde liggen de woningen aan het water. Elke woning kan een eigen aanleg gelegenheid voor een boot hebben. In het zuidelijk plandeel worden eveneens verschillende woningen gerealiseerd. Dit zijn enkele grotere woningen, die zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap gerealiseerd worden. Een aantal van de woningen wordt ontsloten op de Meerweg. Ook bij deze woningen is er gelegenheid tot het aanleggen van boten bij de woningen zelf.

Naast de permanente functie van de woningen, wordt ook een recreatieve functie toegestaan. Zo kunnen de woningen eveneens recreatief verhuurd worden, of andersom.

Stadshaven

In het noordelijke gedeelte langs de Molkwardervaart is het de bedoeling een stadshaven te realiseren. In dit gebied worden circa botenligplaatsen voorgestaan met op de wal ruimte voor bijbehorende bergingen.

Ter plaatse van de westelijke toegang van de stadshaven is de aanleg van een pas-santenhaven uitgangspunt.



Figuur 3. Impressie stadshaven

Supermarkt

De realisatie van de supermarkt in het plangebied is via een aparte procedure mogelijk gemaakt. Met het bestemmingsplan wordt de vergunde situatie juridisch vastgelegd.

Parkeren en ontsluiting

Uitgangspunt is dat er voldoende parkeerruimte moet zijn bij de verschillende functies. Bij de woningen is op het eigen perceel ruimte om te parkeren. Bij de noordelijk gesitueerde kadewoningen wordt langsparkeren aan de straat gerealiseerd. De tekortkomende parkeerplaatsen worden opgevangen door middel van een verlaagde parkeerkoffer met 16 parkeerplaatsen tussen de woningen.

In de stadshaven worden bij de aanlegplaats parkeervoorzieningen aangelegd in combinatie met de bijbehorende bergingen. Per aanlegplaats (in totaal 32) wordt minimaal één parkeerplaats gerealiseerd.

Bij de supermarkt zijn 40 parkeerplaatsen aangelegd, voldoende voor een functie van een dergelijke omvang.

Alle functies worden ontsloten op de Meerweg. Hiervoor worden een drietal nieuwe aansluitingen gemaakt op deze weg.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De SVIR geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Als gevolg van de *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Daarmee vervangt het Besluit, ook wel Barro genoemd, het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Naar verwachting treedt het besluit medio 2012 in werking.

Vanuit het Barro zijn er voor dit bestemmingsplan geen consequenties.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Wel wordt ruimte geboden voor de plaatselijke woningbehoefte. Van belang is dat de woningbouw qua aard en omvang inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Stavoren is in het Streekplan aangewezen als een van de recreatiekernen. In deze kernen wordt de mogelijkheid geboden tot versterking van de potenties voor de vaarrecreatie en tevens benutting van cultuurhistorie. In deze kernen zijn geconcentreerde recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalige uitstraling mogelijk. Buiten de kern is bij bestaande recreatieve voorzieningen ruimte voor herstructurering en kwaliteitsverbetering. De aard en schaal van de recreatieve

ontwikkelingsmogelijkheden sluiten aan bij de karakteristiek en de functie van de recreatiekern.

Om het ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee een duurzame ruimtelijke inrichting.

Verordening Ruimte Fryslân

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (15 juni 2011), ligt het plangebied buiten het stedelijk gebied. Een fragment van de kaart behorende bij de verordening is in onderstaande figuur opgenomen.



Figuur 4. Fragment van de Verordening Ruimte Fryslân (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bouwen buiten het bebouwd gebied

Realisatie van woningbouw buiten bebouwd gebied is toegestaan, indien de beoogde woningbouw gerealiseerd wordt op basis van een door de provincie geacordeerd woonplan. De provincie heeft via een inspraakreactie laten weten akkoord te gaan met de ontwikkeling. Daarnaast moet zijn afgewogen dat binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer is voor de boogde woningbouw, bijvoorbeeld door herstructurering.

Op het fragment van de Verordening Ruimte is te zien dat het grootste gedeelte van het als 'stedelijk gebied' aangeduide gebied is bebouwd. De gebieden waar geen bebouwing staat, zijn in gebruik als sportvelden. Er is dus geen ruimte bin-

nen het bestaand stedelijk gebied voor de ontwikkeling. Herstructurering is ook niet aan de orde aangezien er geen sprake is van terreinen die hiervoor in aanmerking komen.

In hoofdstuk 1 van de verordening, onder artikel 1.1.1 lid 2, is bepaald dat een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied gerealiseerd mag worden. De uitbreidingslocatie dient ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast te worden.

De ontwikkeling gaat uit van een mix van wonen, water, groen en detailhandel. Met name het water krijgt een belangrijke rol in het plan vanwege de realisering van de stadshaven. Circa de helft van het oppervlak van het plangebied bestaat dan ook uit water. De te realiseren woningen zijn op de schiereilanden gesitueerd. Verder bestaat de ontwikkeling voor een substantieel deel uit groenvoorzieningen. Vanwege het bovenstaande is er een goede aansluiting met zowel het aangrenzende stedelijk gebied ten westen van het plangebied, als met het landelijk gebied en de sportvelden ten oosten van het plangebied.

Met de stadshaven en de mogelijkheid tot recreatieve bewoning van de woningen wordt een belangrijke recreatieve functie toegevoegd aan Stavoren en het omliggende gebied. Dit betekent een belangrijke economische (en recreatieve) impuls voor de stad. De woningbouw voorziet in de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma, en in de lokale behoefte aan betaalbare koopwoningen.

De verkeersafwikkeling vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg en zal dus geen onevenredige toename op de bestaande wegen veroorzaken. Aan alle richtafstanden ten aanzien van milieubelasting van de ontwikkeling wordt voldaan, zie hiervoor ook paragraaf 4.1. In directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen die gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsvoering.

Resumerend kan gesteld worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Het nu onbebouwde agrarisch cultuurland, dat als een eiland binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied ligt, krijgt een hoogwaardige invulling met woningen en recreatieve functies. De ontwikkeling vormt een belangrijke economische en recreatieve impuls voor de stad draagt bij aan de lokale vraag naar woningen.

Detailhandel buiten het kernwinkelgebied

In hoofdstuk 5.4 van de verordening, onder 5.4.1, is bepaald dat buiten het kernwinkelgebied slechts perifere detailhandel opgericht mag worden. Juridisch gezien valt een supermarkt niet onder die noemer, maar in het bepaalde wordt voor supermarkten een uitzondering gemaakt, wanneer vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand niet mogelijk is, door bijvoorbeeld ruimtegebrek of vanwege de verkeerskundige situatie.

Voor de supermarkt is een afzonderlijke procedure gevolgd, deze is inmiddels gevestigd op de nieuwe locatie.

Provinciaal weidevogelbeleid

Het provinciaal weidevogelbeleid (verankerd in de Verordening Ruimte) bepaalt dat voor ruimtelijke plannen die betrekking hebben op een buitengebied, en gronden bevatten die door hun rust en openheid geschikt zijn voor weidevogels, voorzien in een regeling waarmee deze rust en openheid voldoende gehandhaafd blijft.

Hoewel het plangebied door haar ligging formeel gezien in het buitengebied ligt, bevat het geen gronden die geschikt zijn voor weidevogels. Het plangebied is namelijk omgeven door functies die de rust in het gebied verstoren, en van openheid is door de beperkte oppervlakte van het gebied geen sprake.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma 2011 - 2016

Het woningbouwprogramma Súdwest-Fryslân 2011 - 2016 is de harmonisatie van de 5 oude programma's van de voormalige gemeenten Sneek, Bolsward, Nijefurd, Wymbritseradiel en Wunseradiel.

Voor de lange termijn tot 2035 bieden alle woningbouwplannen van de gemeente Súdwest-Fryslân ruimte voor circa 4.038 nieuwe woningen. Deze 4.038 woningen zijn verdeeld over 94 concrete projecten of mogelijke locaties voor de ontwikkeling van woningbouw. Middenmeer was in het vorige woningbouwprogramma opgenomen als één van deze projecten met een opgave van 50 woningen tot aan 2016. Dat is met het nieuwe, geactualiseerde woningbouwprogramma van de gemeente losgelaten.

In het plan Middenmeer is tot 2016 de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat tot 2016 niet meer dan dat aantal mag worden gebouwd.

Voor de bouw van overige woningen is op te merken dat de provincie in februari 2011 heeft kunnen instemmen met het toenmalige Woonplan 2010-2020, waarbij nog werd uitgegaan van de bouw van 80 woningen tot 2020. Vanuit deze toezegging is aangenomen dat de overige 38 woningen kunnen worden gebouwd vanaf 2016. Zodoende staat het provinciaal beleid de vaststelling van dit plan niet in de weg.

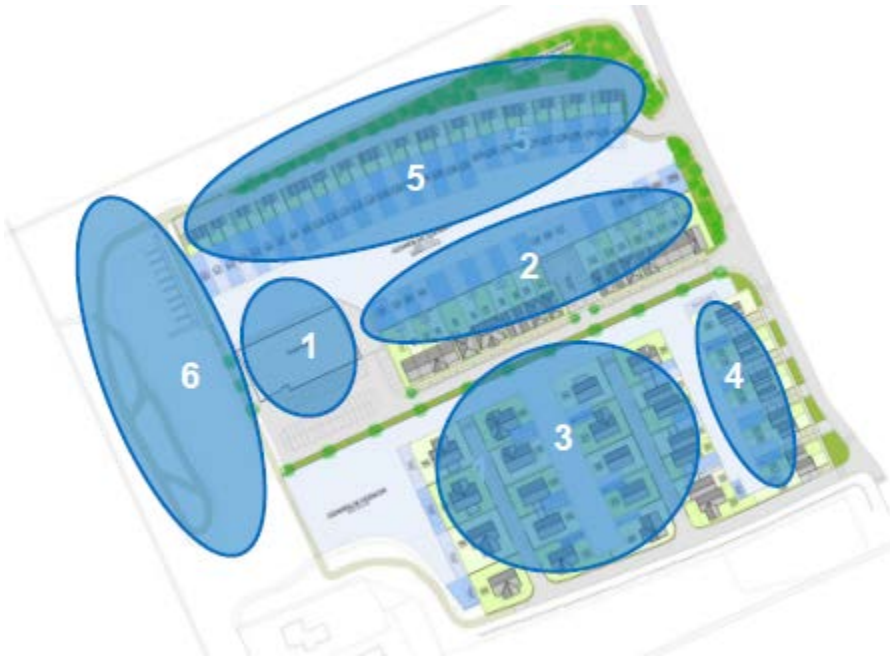
Beeldkwaliteitplan Middenmeer Stavoren

Voor het gebied Middenmeer is een beeldkwaliteitplan in voorbereiding dat inspeelt op de ontwikkelingen in het gebied.

Het beeldkwaliteitplan biedt toetsingscriteria voor de welstandsbeoordeling van bouwwerken binnen dit plangebied en geeft eveneens richtlijnen over de inrichting van de openbare ruimte. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in de (anterieure) exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het gebied.

Dit beeldkwaliteitplan zal de voor dit gebied de geldende welstandsnota vervangen. De nieuwe buurt wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan functies die in verschillende deelgebieden zijn gesitueerd (zie figuur 5):

1. supermarkt;
2. kadewoningen;
3. waterwoningen;
4. dijkwoningen;
5. stadshaven;
6. passanteneiland.



Figuur 5. Deelgebieden Beeldkwaliteitplan Middenmeer Stavoren

Per deelgebied zijn dan ook verschillende beeldkwaliteitsaspecten aan de orde die in het beeldkwaliteitplan worden beschreven.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Het gebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied. In de omgeving zijn verschillende functies aanwezig. Zo liggen er meerdere recreatiewoningen ten noorden van het plangebied. Aan de oostkant ligt een brandweerkazerne en enkele sportvelden. De stadshaven en de passantenhaven kunnen worden beschouwd als een jachthaven. Voorts is in het plangebied een supermarkt opgenomen. De supermarkt is in zijn geheel vanuit de kern van Stavoren naar Middenmeer verplaatst. Voor supermarkten geldt een richtlijnafstand van 10 meter, voor een jachthaven is dit 50 meter.

Aangezien er sprake is van een gemengd gebied, kan er een kleinere richtlijnafstand gehanteerd worden. Dit betekent dat de richtlijnafstand één categorie/stap lager wordt, en dus van 30 meter naar 0 meter gaat. Aan deze afstand kan dus altijd voldaan worden. Voor de jachthaven geldt daarom een maximale richtlijnafstand van 30 meter. Tussen de bestemmingsgrens en de toekomstige woningen ligt ongeveer 40 meter. Tot de bestaande recreatiewoningen aan de noordzijde van het plangebied wordt een afstand van ongeveer 45 meter aangehouden. Aan deze afstand wordt dus ook voldaan.

Buiten het plangebied, aan de oostzijde, ligt een brandweerkazerne en enkele sportvelden. Voor deze beide functies geldt een richtlijnafstand van 50 meter (30 meter in gemengd gebied). De nieuwe woningen worden op ongeveer 40 meter van de sportvelden gerealiseerd en op een nog grotere afstand van de brandweerkazerne. Aan de deze richtlijnafstanden kan daarmee voldaan worden.

Geconcludeerd kan worden dat aan de genoemde richtlijnafstanden voldaan kan worden en dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u

en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied grenst aan de oostkant aan de Meerweg. Voor deze weg geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Ook op de nieuwe interne ontsluiting zal de snelheid maximaal 30 km/u bedragen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde.

Hoewel het uitvoeren van een onderzoek naar wegverkeerslawaai op basis van de wet niet verplicht is, dient er wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot dit omgevingsaspect geluid (lawaai). Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden waarbij bijvoorbeeld sprake is van industrielawaai, menselijk stemgeluid (zoals bij horeca of buitensportvelden) of lawaaisporten (zoals motorcrossen). Dit zijn immers even goed lawaaimakers als verkeer.

Het plan Middenmeer bevat geen grote lawaaimakers. In de jachthaven zullen weliswaar gemotoriseerde vaartuigen liggen, maar deze zullen vanwege de inrichting niet op volle snelheid kunnen varen, en zullen dus ook niet veel lawaai maken. Rondom de supermarkt kan tijdens het laden en lossen ook wat geluidsoverlast ontstaat, maar hiermee is al rekening gehouden in de richtafstanden en het activiteitenbesluit. Verder is ten oosten van de ontwikkeling nog een (buiten) sportveld gelegen. Tussen de plangrens en het sportveld ligt echter meer dan voldoende afstand, en een forse bomenpartij die als buffer kan fungeren.

Naast het ontbreken van verkeerlawaai is er dus ook geen sprake van andere lawaaimakers die strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening kunnen opleveren. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

De supermarkt is uit de kern van Stavoren verplaatst. Hierbij is dus geen sprake van een nieuwe functie. Wel is er door de aanleg van een jachthaven en de aanwezigheid van een supermarkt mogelijk sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Dit zal naar verwachting slechts beperkt zijn. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt die zowel permanent als recreatief gebruikt kunnen worden. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. In

de gemeente Súdwest-Fryslân zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals 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.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor het provinciale wegennet.

Op de risicokaart van de provincie Fryslân zijn de spoorlijn en het Johan Frisokaanaal aangeduid als risicovolle locatie waar ongevallen kunnen plaatsvinden. Dit is echter niet van invloed op dit bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en leidingen aanwezig, waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Er is vanuit het oogpunt van externe veiligheid dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in de EHS. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet kan dan ook achterwege blijven. Het plangebied maakt echter wel onderdeel uit van het Nationaal Landschap Zuidwest Fryslân. Hieruit volgen echter geen concrete beperkingen of regels. Zie verder paragraaf 4.8 'Cultuurhistorie'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* (hierna: Ffw) geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen.

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.

In het plangebied heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden ('Ecologische beoordeling Nieuwbouw Middenmeer te Stavoren', FaunaX, september 2012, zie bijlage 1). In dit onderzoek is getoetst aan de Flora- en faunawet, eerst door middel van een zogenaamde 'quickscan' (augustus 2012), daarna door middel van nader onderzoek (september 2012). Concreet betekend dit dat onderzocht wordt of er zich binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden geen beschermde plant- of diersoorten bevinden, of hiervoor geschikte biotopen of habitats.

Uit de in augustus 2012 quickscan is gebleken dat de sloten die gedempt gaan worden in het plangebied, ecologisch geschikt zijn voor de zwaar beschermde waterspitsmuis. Om die reden heeft er in september 2012 een nader onderzoek plaatsgevonden. Dit bestond uit het plaatsen van zogenaamde longworth-vallen, waarmee de feitelijke aanwezigheid van de waterspitsmuis. Tijdens het onderzoek is één exemplaar van de waterspitsmuis aangetroffen, waardoor aangenomen kan worden dat de soort in het gehele plangebied voorkomt. Verder is het mogelijk dat er broedvogels in het gebied voorkomen. Naast de waterspitsmuis en de broedvogels wordt verwacht dat er nog een aantal lichtbeschermde diersoorten in het gebied verblijven, zoals de mol, wezel en hermelijn. Voor deze laatste groep is de zorgplicht van kracht.

Ten aanzien van de aanwezigheid van de broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats moeten vinden.

In verband met de aanwezigheid van de waterspitsmuis is het noodzakelijk ontheffing ex. Artikel 75 van de Ffw aan te vragen bij het ministerie van EL&I. Alvorens deze ontheffing aan te vragen moet onderzocht worden of door middel van compenserende en mitigerende maatregelen de negatieve effecten beperkt kunnen worden. Ook dient de noodzakelijkheid van het project aangetoond te worden, en moet onderzocht worden of er alternatieven zijn. Dit is gedaan door middel van een activiteitenplan ('Activiteitenplan Nieuwbouw Middenmeer te Stavoren', FaunaX, oktober 2012, zie bijlage 1). Uit dit rapport komt het volgende naar voren:

Doel en belang

Het plan voorziet in de wensen van de Stavense gemeenschap, voorziet in een verbetering in de leefbaarheid in de stad en zorgt voor een belangrijke toeristische en economische impuls.

Alternatieven

Er is één alternatief en dat de ontwikkeling niet door laten gaan. Dit heeft echter zeer nadelige gevolgen voor Stavoren, gelet op het bovenstaande.

Effecten zonder maatregelen

Worden de werkzaamheden tijdens het broedseizoen uitgevoerd, dan worden er mogelijk broedende vogels verstoord. De gevolgen voor de waterspitsmuis zijn ingrijpender: exemplaren worden verstoord, verwond of gedood, en er verdwijnt vast leefgebied en verblijfplaatsen. Op de lange termijn zullen deze dieren op zoek moeten naar een nieuw leefgebied en verminderd de overlevingskans.

Daarnaast kan gesteld worden dat de levensvatbaarheid van de in het plangebied (mogelijk) aanwezige populatie sowieso al niet hoog is, vanwege de geïsoleerde ligging van het leefgebied en de verwachte kleine omvang van de populatie.

In het kader van zorgvuldig handelen worden de volgende compenserende en mitigerende maatregelen genomen:

Mitigerende maatregelen:

Ten aanzien van de broedvogels worden negatieve effecten voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Ten aanzien van de waterspitsmuis worden de in het plangebied aanwezige exemplaren gevangen worden alvorens de werkzaamheden aanvangen. Dit gebeurt met behulp van dezelfde vallen die gebruikt zijn in het nadere onderzoek. De gevangen dieren worden vervolgens elders uitgezet.

Compenserende maatregelen

Zowel ten aanzien van de broedvogels als de waterspitsmuis hoeven geen compenserende maatregelen genomen te worden. De spitsmuis wegvangen en elders uitzetten zoals hier boven beschreven, voldoet.

Op basis van het bovenstaande heeft het ministerie van EL&I besloten vrijstelling te verlenen op basis van ex. artikel 75 van de Ffw. Het bestemmingsplan wordt dus op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 6. Waterparagraaf

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'.

De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is betrokken bij de

voorbereiding van het plan. Tussen de gemeente en het Wetterskip is daarom regelmatig overleg geweest.

Het plan voorziet in het planologisch regelen van de inmiddels gerealiseerde supermarkt, de ontwikkeling van een stadshaven, een passantenhaven en de bouw van 50 woningen die zowel permanent als recreatief mogen worden bewoond.

4. 7. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Op de bodemkwaliteitskaart Zuid West Fryslân ligt het gebied in de zone 'bebouwing na 1970'. De grond is hier in principe niet verdacht. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Hiermee zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Door de provincie Fryslân is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De verwachtingswaarden zijn onderverdeeld in twee tijdsperiodes, namelijk steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Middenmeer in oostelijke richting mogelijk. Voor dit gebied adviseert de FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd karterend onderzoek bij ingrepen groter dan 5.000 m². Voor de ijzertijd-middeleeuwen geldt dat onderzoek uitgevoerd dient te worden bij ingrepen groter dan 500 m².

Er is archeologisch onderzoek gedaan ten behoeve van de realisatie van de woningbouw te Middenmeer (zie bijlage 2). Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel is er in alle boringen een veenlaag aangetroffen. De daarbovenop liggende kleilaag is vrijwel overal verstoord en is tussen de 65 en 135 cm dik. Aangezien deze laag al sterk verstoord is, is de kans op archeologische resten klein. Het is wel mogelijk dat onder de veenlaag archeologische resten bevinden. Het onderzoeksbureau adviseert dan ook indien de veenlaag geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, om dit onder archeologische begeleiding te doen. De gemeente vindt het toereikend om alleen een archeologische

begeleiding uit te voeren indien de gehele veenlaag verwijderd gaat worden. Dit omdat eventuele archeologische resten pas verwacht worden in het dekzand onder de veenlaag. Hierbij moet wel rekening gehouden worden dat het veenpakket van wisselende dikte is en dus niet overal op gelijke diepte in de bodem eindigt.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Zuidwest Fryslân. Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân heeft het reliëfrijke en plaatselijk besloten stuwwallenlandschap van Gaasterland met soms ruime vergezichten. Het grootschalige weidse merengebied en de middeleeuwse verkaveling van het Hemmengebied met de aanwezige terpen ten zuiden van de voormalige Middellzee. Tussen de kop van de Afsluitdijk, Sneek, Lemmer en de IJsselmeerkust ligt een weids en open weidelandschap met meren, oude hemdijken en terpen. Dit landschap kenmerkt zich ook door glooiende hellingen, bossen en on-Nederlandse kliffen, waar het land abrupt eindigt in het IJsselmeer. Uitgangspunt voor dit landschap is het evenwicht bewaren tussen het toerisme enerzijds en ongerepte natuurgebieden anderzijds. Er volgen geen concrete regels voor dit plan uit de aanwijzing tot nationaal landschap.

Verder zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

4. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee in planologische zin rekening gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Detailhandel

De supermarkt heeft de bestemming **Detailhandel**. Hier is alleen een supermarkt toegestaan. Uitwisselbaarheid met andere functies is niet gewenst en wordt daarom ook niet mogelijk gemaakt.

Groen

De openbare gronden met een groenfunctie, hebben de bestemming groen. Dit zijn onder andere de gebieden in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Hier wordt de nieuwe ingang naar het gebied gegraven. Ten noorden van de bestaande woningen wordt het gebied open en groen gehouden. Daarom is de bestemming **Groen** hier opgenomen. Wegen en paden zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan. Ook het terrein rond de stadshaven heeft deze bestemming.

Recreatie - Jachthaven

De stadshaven ten noorden van het plangebied, dat voorziet in een jachthaven in combinatie met kleinschalige bouwmogelijkheden voor bergingen bij een aanlegplaats, is als **Recreatie - Jachthaven** bestemd.

Bij de aanlegplaatsen (32 in totaal) is in een aantal situaties bebouwing toegestaan in de vorm van een carport en/of een berging. De locaties waar deze bebouwing mag plaatsvinden is aangeduid. Een berging of een carport mag maximaal 15 m² zijn en dient uit één bouwlaag (3 meter) te bestaan met verplichte kap.

Bij de bergingen wordt eveneens ruimte geboden voor het parkeren. De regeling in het bestemmingsplan voorziet hierin.

Verkeer - Verblijf

De interne ontsluitingswegen hebben de bestemming **Verkeer - Verblijf**. Binnen deze bestemming zijn wegen, paden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen mo-

gelijk. Dit geeft de ruimte om flexibel met de inrichting van het terrein om te gaan.

Water

Het nieuwe water in het plangebied heeft de bestemming **Water**. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid voor steigers opgenomen, zodat de realisatie van aanleggelegenheid bij de woningen gerealiseerd kan worden. Ook wordt de passantenhaven hierdoor mogelijk gemaakt. De gebieden ten behoeve van aanleggelegenheid zijn apart aangeduid. Zoals eerder is aangegeven, is de aanleggelegenheid ten behoeve van de stadshaven bestemd als **Recreatie - Jachthaven**.

Wonen

De beoogde woningen hebben de bestemming **Wonen**. Voor de woningen is een flexibele regeling opgenomen. De locatie van de woningen is niet vastgelegd. Deze ligt voor de woningen langs de nieuw aan te leggen weg richting de supermarkt overigens redelijk vast, aangezien de woningen tussen het water en de weg liggen. Voor de woningen aan de zuidkant is alleen een bestemmingsvlak aangegeven. Hier mogen woningen gerealiseerd worden, die eveneens recreatief gebruikt mogen worden. Hiervoor is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.

In het woongebied mag ook water worden ingebracht met de daarbij behorende voorzieningen, zoals aanleggelegenheid.

Tussen deze nieuwe woningen en de bestaande woningen ten zuidwesten van het plangebied wordt voldoende afstand bewaard. Dit is met de bestemming **Groen** vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomst artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Ook is inspraak overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening nodig als het gaat om een beleidswijziging. Het plangebied en de beoogde ontwikkeling heeft echter in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Stavoren (vastgesteld op 27 juni 2013) al het overleg en de inspraak doorlopen. In het voorontwerp van dat bestemmingsplan was de ontwikkeling van de woningbouw in het gebied via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid had de instemming van de provincie.

Omdat er uiteindelijk is gekozen voor een enigszins andere opzet, is deze ontwikkeling niet meer meegenomen in de verdere procedure van het bestemmingsplan Stavoren.

Omdat de voorontwerpprocedure reeds heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Stavoren, is besloten deze niet nogmaals te voeren en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp in procedure gebracht.

Het ontwerpplan heeft met ingang van 20 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingekomen, waarvan één aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is in overleg met de projectontwikkelaar nog een aantal onderdelen in het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan is op 23 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Middenmeer wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar. De gemeente heeft in principe geen financiële bemoeienis met de plannen. Naar aanleiding van de huidige economische crisis en de situatie op de woningmarkt, zijn de plannen aangepast, zodat voorliggend plan is ontstaan. Het totale aantal woningen is ten opzichte van de eerdere plannen bijna gehalveerd. Het plan wordt daarom uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieverordening 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, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn

en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een aantal woningen en een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. Daardoor is het kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet aan de orde.

===