

**Bestemmingsplan Workum -  
Recreatiegebied It Soal**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

# Bestemmingsplan Workum - Recreatiegebied It Soal

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

24 september 2020

Projectnummer 158.00.01.07.03



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

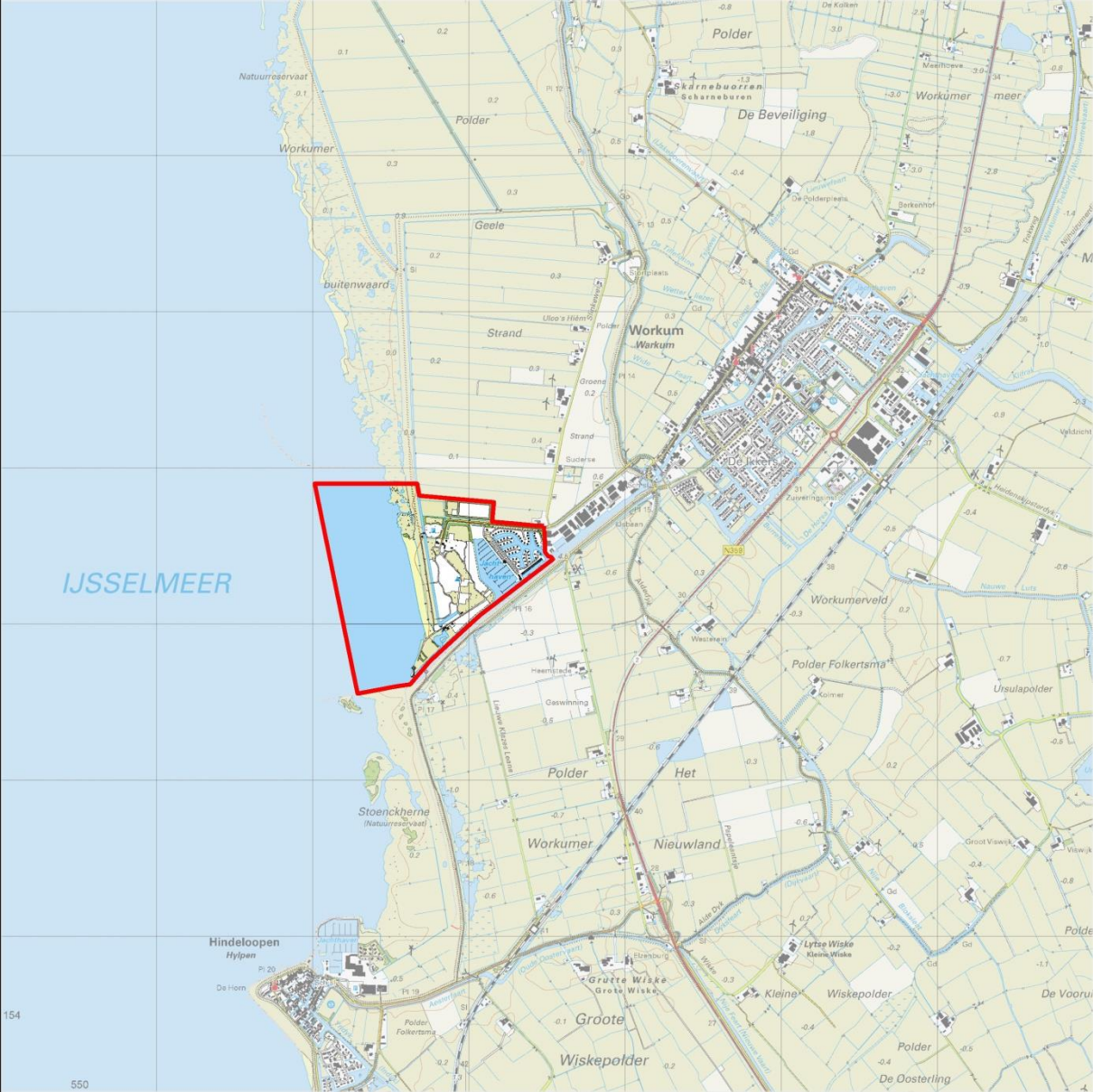
# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Uitspraak Raad van State	4
1.3	Achtergronden ontwikkelingen	5
1.4	Herziening bestemmingsplannen en plangebied	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>28</b>
4.1	MER-plicht en PlanMER-plicht	28
4.2	Hinder van bedrijven	30
4.3	Geluidhinder	31
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.5	Bodem	36
4.6	Ecologie	38
4.7	Externe veiligheid	41
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.9	Water	44
	4.9.1 Watertoets	44
	4.9.2 Rijkswaterstaat	46
	4.9.3 Conclusie overleg waterbeheerders	47
4.10	Lichthinder	47
4.11	Verkeer	48
4.12	Overige aspecten	49
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>50</b>
5.1	Inleiding	50
5.2	Beeldkwaliteitsplan	50
5.3	Juridische vormgeving	50
5.4	Bestemmingen	51
5.5	Handhaving	53

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

## **Bijlagen**

# Overzichtskaart



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft het recreatiegebied "It Soal" te Workum. Het recreatiegebied is vanaf medio de vorige eeuw planmatig ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft grotendeels plaatsgevonden in beheer van de (voormalige) gemeente Nijefurd (en de voorgangers van deze gemeente). In 1994 is het recreatiegebied door de gemeente verkocht. Een voorwaarde bij de verkoop in 1994 was de verdere ontwikkeling van het recreatiegebied. Deze ontwikkeling wordt planologisch geregeld middels dit bestemmingsplan. Het plan betreft in het kort een hotel met ten hoogste 50 kamers, 150 appartementen en een jachthaven met ten hoogste 90 ligplaatsen. Daarnaast wordt een centrumgebouw met wellness gerealiseerd en komt aan de binnenrand van het bestaande parkeerterrein een overdekte botenstalling. Daarvoor wordt de bestaande openbare ruimte heringericht, worden de bestaande openbare parkeerplaatsen verplaatst en wordt het totale aantal parkeerplaatsen uitgebreid.

Eén van de algemene uitgangspunten voor het recreatiegebied It Soal is het behouden van de levendigheid op het terrein. Door een doorstroming van gasten wordt een zekere dynamiek op het terrein gewaarborgd. Zeer waarschijnlijk zal qua doelgroep een lichte verschuiving richting senioren plaatsvinden. Een ander algemeen uitgangspunt is dat It Soal de behoefte heeft de relatie tussen It Soal en het IJsselmeer te versterken. Dit bestemmingsplannen biedt een actuele beleidsregeling voor dit bestaande deel van het recreatiegebied.

## 1.2 Uitspraak Raad van State

Voor het voorliggende plangebied is op 13 december 2012 door de raad het bestemmingsplan "Recreatiegebied It Soal" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij de uitspraak in het beroep van 29 januari 2014 is het bestemmingsplan It Soal vernietigd. Aanleiding van de vernietigingen was:

- a. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de in het plan voorziene wijziging en uitbreiding van activiteiten niet leidt tot een toename van 250.000 bezoekers per jaar en of op grond van de bezoekersaantallen een beoordeling nodig was of een milieueffectrapport gemaakt moest worden.
- b. Het bestemmingsplan biedt, onder andere wat betreft het aantal kampeerplaatsen, bouwmogelijkheden en verlichting, ruimere mogelijkheden dan waarvan in de natuurtoets is uitgegaan. Onvoldoende staat vast of dit geen significante negatieve effecten met zich mee zou brengen.

De uitspraak richt zich daarmee op de onderbouwing van de procedurematige keuzes (waarom geen milieueffectrapport) en te ruime bestemmingsmogelijkheden en te ruime flexibiliteitsbepalingen in relatie tot de uitgevoerde onderzoeken. Naar aanleiding van deze uitspraak is door de gemeente met

de initiatiefnemer het plan inhoudelijk besproken en zijn de aanpassingen gedaan. Het bestemmingsplan is juridisch aangepast aan de hand van de voornoemde uitspraak.

### **1.3 Achtergronden ontwikkelingen**

Een voorwaarde bij de verkoop in 1994 was de verdere ontwikkeling van het recreatiegebied. De eerste voorwaarde was het realiseren van recreatiewoningen gelegen aan het water met eigen aanlegsteiger. Anderzijds was er de voorwaarde om invulling te geven aan het zogenaamde masterplan waarin een visie met betrekking tot een te herzien bestemmingsplan opgenomen diende te worden. In 1996 is dit masterplan opgemaakt, waarin opgenomen de realisatie van hotel/appartementen en de realisatie van een centrumgebouw met slecht-weerfaciliteiten. Dit plan is door de inmiddels voormalige gemeente Nijefurd vertaald in het Structuurplan 2001.

#### **PILOT VERBLIJFSRECREATIE IJSSELMEERKUST**

Om het plan te realiseren is de ruimte die het gebied hiervoor biedt onderzocht. Hiertoe is in 2006 een pilot opgezet, genaamd: "Verblijfsrecreatie in de knel langs de IJsselmeerkust van Nijefurd". De doelstelling van deze specifieke pilot was het verkennen van de ontwikkelingskansen van verblijfsrecreatieve bedrijven langs de IJsselmeerkust. De pilot was er tevens op gericht om met alle betrokken partijen gezamenlijk te zoeken naar speelruimte in de interpretatie van wet- en regelgeving.

De bij deze pilot betrokken partijen zijn:

- Camping Schuilenburg;
- Aquaresort It Soal;
- RECRON;
- Hiswa;
- Gemeente Nijefurd;
- Provincie Fryslân;
- Ministerie van LNV;
- Ministerie van VROM;
- Ministerie van EZ;
- Rijkswaterstaat;
- Wetterskip Fryslân;
- It Fryske Gea.

#### **VERVOLGPLANVORMING**

Op basis van de uitkomsten van voornoemde pilot is door de initiatiefnemer een nader onderzoek gestart. Dit betreft ecologisch onderzoek en landschappelijk onderzoek. Aan de hand van deze onderzoeken en in overleg met de voormalige gemeente Nijefurd en de huidige gemeente Súdwest-Fryslân, is het plan nader geconcretiseerd. Deze nadere uitwerking heeft geleid tot het voorliggende plan.

## 1.4 Herziening bestemmingsplannen en plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan vormt een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan It Soal kern Workum, vastgesteld op 27 augustus 1973 en goedgekeurd op 5 juli 1974;
- Het uitwerkingsplan van de bestemmingen Kampeerterrein en Jachthaven, vastgesteld op 9 juli 1979 en goedgekeurd op 18 september 1979;
- Het uitwerkingsplan dagrecreatie II nader uit te werken en dagrecreatie III nader uit te werken, vastgesteld op 9 april 1980 en goedgekeurd op 9 juli 1980;
- Het uitwerkingsplan Workum-Recreatieterrein It Soal, vastgesteld op 27 juli 1998 en goedgekeurd op 14 oktober 1998;
- De partiële herziening van het bestemmingsplan Workum-Recreatie-terrein It Soal, vastgesteld op 27 april 1999 en goedgekeurd op 10 augustus 1999.

Op de afbeelding voorafgaand aan deze plantoelichting is het plangebied weergegeven. In het oosten is het plangebied begrensd door het bedrijventerrein It Soal, in het zuiden door de Workumer Soal, in het westen door het IJsselmeer en in het noorden door de Workumer buitenwaard en de polder Geele Strand.

## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bespreekt de relevante beleidskaders op Rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen verschillende planologische en milieurandvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting en hoofdstuk 6 gaat over respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## **2 Huidige en toekomstige situatie**

### **2.1 Huidige situatie**

#### **Ruimtelijke structuur**

Het recreatieterrein It Soal ligt ten westen van de stad Workum, in de meest zuidelijke punt van de Workumer waard. Het terrein wordt ten noorden begrensd door de Suderséleane, de ontsluitingsweg naar It Soal. Ten noorden van deze weg is een parkeerterrein gelegen waar ook boten worden gestald. Daarnaast ligt een ruigteterrein dat tot een paar jaar geleden ook voor paardenmennen werd gebruikt. Ten zuidoosten van het recreatieterrein loopt de Workumer Soal, de vaarverbinding van Workum naar het IJsselmeer. Ten westen van het terrein ligt de Soldatengracht met daarachter het dagrecreatieterrein (strand) en het IJsselmeer. De oostzijde van het recreatieterrein grenst aan het bedrijventerrein It Soal. Workum lag vroeger aan de Zuiderzee, maar door verschillende opeenvolgende inpolderingen is de kern van Workum steeds verder van het huidige IJsselmeer komen te liggen. In het gebied tussen de stad en het IJsselmeer ligt het bedrijventerrein en het recreatieterrein It Soal. Het bedrijventerrein vormt de ruimtelijke schakel tussen de stad en het recreatiegebied. De directe omgeving van het plangebied heeft door de polders een open karakter. Deze openheid wordt versterkt door het IJsselmeer en door de verspreide bebouwing in het landschap. Het gebied bestaat uit een binnenwaard en de Workumer buitenwaard, gescheiden door een zomerkade. "It Soal" ligt feitelijk buitendijks en wordt door deze zomerkade gescheiden van het IJsselmeer. Door de situering, ligt het recreatiepark op een zichtlocatie vanaf het IJsselmeer. Het strand aan het IJsselmeer is openbaar en goed ontsloten. De ligging aan het IJsselmeer maakt het gebied aantrekkelijk voor recreanten.

#### **Functionele structuur**

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het IJsselmeer en het bedrijventerrein It Soal. Binnen het plangebied komen diverse dagrecreatieve en verblijfsrecreatie functies voor. In de navolgende afbeelding is de functionele inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Huidig gebruik van het plangebied en omgeving  
Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân

Centraal in het plangebied ligt het recreatieterrein "It Soal". Het recreatieterrein heeft een oppervlakte van ruim 27 hectare. Het oostelijke deel van het recreatiegebied bestaat uit een bungalowpark met 75 bungalows. Deze bungalows zijn in particulier bezit. Het recreatiebedrijf bestaat uit een camping en een jachthaven. De huidige capaciteit van de camping bedraagt 660 standplaatsen. Daarnaast bevinden zich 30 verhuurbungalottes op de camping (cijfers 2014). Aanwezige voorzieningen zijn onder andere een campingwinkel en een strandpaviljoen met snackbar. Als recreatieve voorzieningen zijn te noemen een recreatieruimte voor (kinder)activiteiten en diverse speeltoestellen. De jachthaven heeft 550 ligplaatsen en er bevindt zich een havenrestaurant en een winkel voor scheepsbenodigdheden. Ook is er een botenlift aanwezig. De parkeerplaats, die grenst aan de Workumer binnenwaard, wordt met name in de wintermaanden mede gebruikt voor openluchtstalling voor boten.



Figuur 2. Zicht op de bestaande recreatiewoningen vanaf de Suderséleane  
Bron: Google Streetview, opname datum afbeelding 2009



Figuur 3. Zicht op de bestaande parkeervoorziening voor het strand

Bron: Google Streetview, opname datum afbeelding 2009



Figuur 4. Zicht op het bestaande terrein voor botenstalling

Bron: Google Streetview, opname datum afbeelding 2009

Het strand wordt in de huidige situatie maximaal 5 keer per jaar gebruikt voor evenementen. Het gaat daarbij met name om evenementen die een relatie hebben met de waterrecreatie en -sport, bijvoorbeeld zeilwedstrijden. Voor de aan- en afvoer van goederen en (bijvoorbeeld) zeilboten mogen tijdens evenementen bij uitzondering auto's op het strand komen. Hiervoor wordt een (afsluitbare) ontsluitingsweg ter hoogte van de huidige parkeervoorziening voor het strand open gesteld.

## 2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan is deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht van aard. Het deel van het gebied waarbinnen zich concrete ontwikkelingen afspelen is in figuur 5 weergegeven.



Figuur 5. Weergave van het gebiedsdeel waarbinnen ontwikkelingen gepland zijn

Bron: Bestemmingsplan Recreatiegebied It Soal, Gemeente Súdwest-Fryslân 2017

Voor het aangegeven gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld op basis van de volgende hoofduitgangspunten:

- inpassing in het landschap door afstemming van de inrichting (groen-, water-, bebouwings- en ontsluitingsstructuur) op de landschappelijke hoofdrichting;
- het realiseren van appartementen, een hotel en een centrumgebouw met voorzieningen;
- het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater en de jachthaven op het huidige terrein van de camping;
- het aanleggen van een overdekte winterstalling ter plaatse van de open stallingsruimte;
- voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het recreatiepark "It Soal" en overige bezoekers;
- het versterken van de relatie tussen It Soal en het IJsselmeer.

De uitwerking van deze planuitgangspunten heeft geleid tot de functieopbouw die is weer gegeven in de figuur 6. Tevens is een beeldkwaliteitsplan voor het recreatieterrein opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van de regels.

Ter hoogte van de nieuwe openbare parkeerplaats (P3) wordt een duiker met onverharde weg aangelegd. Deze secundaire weg is in principe alleen bedoeld voor calamiteitenverkeer, fietsers en voetgangers. Daarnaast rijden er auto's overheen die op het strand moeten zijn in verband met bijvoorbeeld de bevoorrading van daar aanwezige voorzieningen. Bij zeilevenementen vindt de aan- en afvoer van het verkeer vooral plaats via het recreatieterrein. Het gebruik van de nieuwe onverharde weg door autoverkeer wordt daarmee tot een minimum beperkt.



Figuur 6. Bouwprogramma Aquaresort It Soal (aangepaste kaart 6 juni 2018)

Bron: Alynia Design & Development

De beschreven bestaande situatie ten opzichte van de toekomstige situatie is in de navolgende tabellen weergegeven.

Tabel 1. Overnachtingsmogelijkheden It Soal Workum

Verblijfstype	Situatie 2016	Situatie nieuw	
Kampeerplaatsen Aquaresort	660	517	
Bungalettes Aquaresort	30	30	
Appartementen Aquaresort	-	76	
Appartementen Aquaresort	-	74	148*
Hotelkamers Aquaresort	-	50	
Recreatiewoningen met ligplaatsen Waterpark	75	75	
Ligplaatsen Aquaresort	550	594	
Totaal aantal verblijfseenheden	1315	1416	1564**

\* appartement gedeeld tot max. 3 hotelappartementen (3 x 74st)

\*\* max. aantal verblijfseenheden op basis van gebruik van appartementen als 3 x hotelkamer

Tabel 2. Commerciële voorzieningen It Soal Workum (m<sup>2</sup> bvo)

		Huidige situatie	Na uitbreidingsplan
Dagelijks winkelaanbod	Supermarkt	293	470
	Kiosk	112	112
	Overig	0	70
Niet-dagelijks winkelaanbod	Watersport/kleding	97	125
	Surfshop	193	200
Horeca	Snackbar/ijsalon	48	70
	Koffiecorner/grandcafé	0	200
	Horeca de Punt	558	558

		Huidige situatie	Na uitbreidingsplan
	Havenrestaurant	370	370
	Restaurant/beachclub	0	770
Diensten	Fietsenverhuur	45	50
	Kapsalon	0	35
Recreatieve voorzieningen	Wellness	0	840
	Recreatief zwembad	0	1860
Totaal		1716	5730

## 3 **Beleid**

### 3.1 **Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een "ladder" voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de "SER-ladder").

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Het plangebied valt binnen de beleidszone van het IJsselmeergebied. Het Rijksbeleid gaat hierbij primair uit van ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwater voorzieningenkaders voor klimaatbestendige stedelijke (her-) ontwikkeling. Het beheer van het watersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en het bieden van weerstand waar het moet. Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke planning en het op orde krijgen en houden van de rampenbeheersing (meerlaagse veiligheid). Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, primaire waterkeringen buiten het

kustfundament, het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), erfgoederen van universele waarden en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Zoals benoemd is één van de nationale belangen die het Barro is opgenomen, de uitbreidingsruimte in het IJsselmeergebied. Elke gemeente rond het IJsselmeer heeft 5 hectare uitbreidingsruimte in het IJsselmeergebied. Als ijkpunt is de gemeentelijke indeling op 22 december 2009 gehanteerd. Dit houdt in dat de gemeente Súdwest-Fryslân in totaal 10 hectare uitbreidingsruimte heeft (5 hectare voor de voormalige gemeente Nijefurd en 5 voor de voormalige gemeente Wûnseradiel). Daarnaast zijn een aantal specifieke projecten in het IJsselmeer aangewezen, die buiten deze standaardregeling vallen. Onderhavig project is niet genoemd als één van deze projecten.

Uitbreidingsruimte heeft alleen betrekking op daadwerkelijke vermindering van het waterbergend vermogen. Overstroombare natuur wordt niet gezien als nieuwe bebouwing of landaanwinning. Indien er dus sprake is van overstroom-bare natuur, gaat dit niet ten koste van de beschikbare uitbreidingsruimte.

De IJsselmeerdijk nabij het plangebied is in het Barro aangewezen als primaire waterkering buiten het kustfundament. Bij een dergelijke dijk is sprake van een kernzone (dijklichaam), een binnenbeschermingszone en een buitenbeschermingszone. De regels bij het Barro geven daarbij aan dat de kernzone en omliggende beschermingszones vastgelegd moeten worden in een bestemmingsplan, om zo een optimaal functioneren van de dijk te garanderen.

Voor de kernzone geldt dat hierin in beginsel geen bouwactiviteiten toegestaan zijn. Bebouwing van de binnenbeschermingszone is niet toegestaan, tenzij hiervoor onder voorwaarden een ontheffing van de Keur is verleend. Voor de ontheffing moet in ieder geval aangetoond worden dat de stabiliteit van de kering door de ontwikkeling niet in het gedrang komt. In de buitenbeschermingszone bestaan geen beperkingen voor bouwactiviteiten. Wel geldt hierin een verbod voor diepe ontgrondingen en afgravingen en het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen.

De kernzone en binnenbeschermingszone van de bedoelde dijk liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De buitenbeschermingszone rond de dijk ligt wel in het plangebied. De ontwikkelingen in het plangebied maken geen van de verbonden werkzaamheden en inrichtingen mogelijk. Dit heeft dan ook geen directe consequenties voor de juridische regeling van het plan.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe vereenvoudigde Laddersystematiek geldt. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke



ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voordat deze voorwaarden echter een rol van betekenis spelen, moet eerst de voorvraag worden beantwoord of inderdaad sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is dusdanig geformuleerd dat de genoemde voorwaarden pas van belang zijn wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De nieuwbouw wordt als accommodaties voor leisure, waaronder hotels en accommodaties voor recreatie gezien als overige stedelijke voorziening. Het planvoornemen betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Hierbij geldt dat een voorziene ruimtelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Voor overige stedelijke functies wordt in jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Het ruimtebeslag en de nieuwe bebouwing van het planvoornemen gaat ruimschoots over deze ondergrens heen. De ladder moet daarom voor dit plan worden doorlopen.

#### BEHOEFTE AAN DE ONTWIKKELING

In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de vraag ernaar worden aangetoond. In de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling dient daarbij inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden (27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095).

Het onderhavige plan voorziet in nieuwe recreatieve functies die op het bestaande terrein mogelijk worden gemaakt doormiddel van een herschikking van de functies op het recreatieterrein.

Het gaat om:

- een hotel met 50 kamers,
- 150 recreatieappartementen (74 van de 150 appartementen kunnen ook als hotelkamer ingericht worden, met een maximum van 3 kamers per appartement),
- een centrumgebouw voor publieke functies (zoals winkels, horeca en wellness),
- uitbreiding van de jachthaven met maximaal 44 ligplaatsen,

- een botenstalling,
- extra parkeervoorzieningen,
- een extra bedrijfswoning.

Het recreatieterrein wordt uitgebreid door de realisatie van het beoogde parkeerterrein nabij de Soldatengracht aan de Suderséleane. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Het project maakt onderdeel uit de meerjarenvisie op de recreatieve ontwikkeling in de regio. Voor het gemeentelijk beleid op dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Ten tijde van de aankoop van It Soal werd van de koper verlangd zich te conformeren aan diverse criteria, één daarvan was 'het plan Oranjewoud'. Dit plan zou het mogelijk moeten maken om Camping en Jachthaven It Soal kwalitatief verder door te ontwikkelen. In de geest van dit plan is er in 1996/1997 het zgn. Masterplan geschreven en is in de periode van 1999-2002 een deel van dit plan ten uitvoer gebracht, t.w. een café-restaurant, een sloopwinkel, een waterpark met 75 recreatiewoningen en een winterberging voor boten (niet overdekt). De winterberging voor boten was niet geregeld in het bestemmingsplan, ook was er geen vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. De winterberging voor boten werd gedoogd.

Op dit moment staan we aan de vooravond om de overige in het Masterplan staande ontwikkelingen te realiseren. Het gaat daarbij om de bouw van 150 appartementen, een hotel, aanleg van een passantenhaven waarin plaats is voor maximaal 90 ligplaatsen, bouw van een botenstalling voor overdekte stalling en een centraal gebouw met elk-weervoorzieningen. De bestaande haven wordt heringericht, hierbij worden 46 ligplaatsen ingeleverd. Per saldo is er een toename van 44 ligplaatsen.

Van groot belang hierbij was/is de behoefte van It Soal zich verder te ontwikkelen van een seizoenexploitatie naar een jaarexploitatie. Om dit beoogde doel te bereiken bevat het Masterplan diverse nieuwe elementen teneinde aan deze behoefte te voorzien. Daarbij komt, dat de toerist anno 2018 veel meer eisend is en meer voorzieningen vraagt dan jaren geleden. Sterke toeristische bedrijven onderscheiden zich meer en meer door een ruimer aanbod van luxere overnachtingsaccommodaties en goede voorzieningen voor zowel jong als oud. Het één en ander heeft uiteraard ook te maken met ons klimaat, waarbij helaas natte en te frisse zomers geen uitzondering zijn. Om de toerist ook bij minder goed weer te vermaken zijn er simpelweg goede en moderne elk-weer voorzieningen nodig, waardoor we niet of minder afhankelijk zijn van het weer. Hierdoor zal de bezettingsgraad een stabielere ontwikkeling laten zien.

In het beoogde plan zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

- wellness;
- overdekte speeltuin;
- overdekte plaza met diverse winkeltjes;
- betere faciliteiten voor het recreatieteam;
- bioscoop/theater;
- expositieruimte;

- geen kampwinkel meer maar een supermarkt;
- moderne ontvangstruimte/receptie;
- ruimere en betere auto-opstel mogelijkheden bij wisseldagen;
- overdekte botenstalling;
- horeca.

Onderdeel van bovenstaande ontwikkelingen is ook de verplaatsing van de Gemeentelijke parkeerplaats voor het dagrecreatieterrein richting Suderséleane, waardoor een verbetering van de toegang tot het strand wordt verkregen. Daarbij versterkt de nieuwe ligging het openbaar karakter van deze parkeerplaats.

Op dit moment zijn onze Duitse gasten met 80% ruim vertegenwoordigd op It Soal. Zij komen vooral voor de frisse lucht, het water en de horizon. Hier is vanzelfsprekend niets mis mee, maar de wens is eveneens dat in de nabije toekomst ook de Nederlandse gast beter de weg naar It Soal zal weten te vinden. Deze wens zal alleen dan in vervulling gaan indien It Soal de Nederlandse gast meer te bieden heeft.

Genoemde voorzieningen zullen er ongetwijfeld toe bijdragen dat er een betere balans tot stand zal komen in de diversiteit van onze gasten naar leeftijdsopbouw, herkomst van regio/land en verblijfsdoel, niet meer afhankelijk zullen zijn van het weer en het gehele jaar door gasten kunnen blijven ontvangen. Dit vergroot de vitaliteit en toekomstbestendigheid van deze bestaande recreatieve voorziening in de regio.

#### BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De definitie van 'bestaand stedelijk gebied' zoals opgenomen in het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder h) luidt als volgt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Hieronder is het recreatieterrein niet direct te plaatsen. Het plangebied valt tevens buiten de rode contour waarmee in de Verordening Romte Fryslân 2014 de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied is aangegeven. Het bedrijventerrein It Soal verbindt het plangebied met de stad Workum. Daarnaast heeft het recreatiegebied een belangrijke verbinding met het IJsselmeer en het daaraan gerelateerde landschap en de natuur.

Het onderhavige plan voorziet hoofdzakelijk in herschikking van de functies op het recreatieterrein. Een uitbreiding wordt gevormd door het parkeerterrein nabij de Soldatengracht aan de Suderséleane. De nieuwe recreatiegebouwen zijn gebonden aan het bestaande recreatiegebied. De jachthaven is gebonden aan het aanwezige IJsselmeer en de stallingsmogelijkheden voor boten zijn gebonden aan de jachthaven. Vanwege deze relatie met de aanwezige functies, water en natuur is er geen mogelijkheid om de nieuwe voorzieningen elders in stedelijk gebied onder te brengen.

## CONCLUSIE

Voor zover er bij het project sprake is van verstedelijking, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Nationaal Waterplan**

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het tweede NWP is opgesteld voor de periode 2016-2021, en geeft een vooruitblik richting 2050.

De bredere ambitie van het kabinet voor het IJsselmeergebied is om de beleidsdoelen zoals beschreven in onder meer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Rijksstructuurvisie Afsluitdijk en de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer zo veel mogelijk integraal uit te werken. Een samenhangend pakket maatregelen moet het watersysteem robuuster maken, met een goede balans tussen de gebruiksfuncties. Hierbij wordt intensief gezocht naar mogelijkheden voor synergie tussen ruimtelijk-economische opgaven, natuurontwikkeling, waterveiligheidsopgaven, zoetwatermaatregelen en cultureel erfgoed.

Het kabinet werkt met andere overheden onder meer maatregelen uit voor rivierverruiming en dijkversterking, het peilbeheer in het IJsselmeer en de zoetwatervoorziening in de Zuidwestelijke Delta en West-Nederland. Het IJsselmeer is de grootste zoetwaterbuffer van ons land, wat tot specifieke opgaven leidt. De strategische zoetwaterfunctie van het IJsselmeergebied wordt versterkt door flexibeler peilbeheer in het IJsselmeer en het Markermeer-IJmeer en de Zuidelijke Randmeren die daarmee in open verbinding staan (Gooimeer, Eemmeer en Nijkerkernauw). De eerste stap met flexibel peilbeheer leidt tot een beschikbare zoetwatervoorraad van 400 miljoen m<sup>3</sup> in het voorjaar en zomerseizoen, die naar verwachting toereikend is tot 2050.

Preventieve maatregelen, zoals dijken, blijven ook voor het IJsselmeergebied de belangrijkste maatregelen voor het realiseren en behouden van het gewenste waterveiligheidsniveau.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"**

Het Streekplan Fryslân 2007 is in december 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Het bevat het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie in de periode tot 2016. Uitgangspunt in het streekplan is het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, ontwerpen en de uitvoering uitdrukkelijk de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde worden toegevoegd aan het plangebied en haar omgeving. Hierdoor wordt op de langere termijn een doelmatig gebruik van en een herkenbare ruimte gewaarborgd. De ruimtelijke inrichting draagt hiermee ook bij aan een duurzame ontwikkeling. In het streekplan is de kern Workum aangemerkt als "Regionaal centrum". Het gebiedsbeleid voor Workum en omgeving is weergegeven op het navolgende kaartfragment.



Figuur 7. Fragment gebiedsbeleid Streekplan Fryslân Nationaal landschap

De provincie maakt in haar ruimtelijke beleid geen onderscheid tussen gebieden in of buiten de Nationale Landschappen. Dit betekent dat in de Nationale Landschappen ruimte is voor onder andere recreatieve ontwikkelingen zoals de recreatiebedrijven It Soal die voor ogen hebben. Ontwikkelingen in de Nationale Landschappen zal de provincie toetsen aan het algemene Streekplanbeleid. Daarbij geldt tevens als uitgangspunt dat de kernkwaliteiten per landschapstype richtinggevend zijn voor verdere ontwikkelingen. Dit geldt ook voor de Nationale Landschappen.

De kernkwaliteiten voor het IJsselmeer gebied zijn de volgende:

- zeer grootschalig landschap met weidse horizon, lange zichtlijnen en markante oriëntatiepunten langs de kust;
- afwisselend kustbeeld van waterkeringen, (ondiepe) voorlanden, waardevolle stedelijke fronten, oude zeeeringen, klifkusten en vergezichten op achterland;

- contrasten tussen dynamisch beeld bij recreatieve plaatsen en concentratiepunten, en meer ingetogen landelijk beeld daarbuiten;
- structurerende elementen: open water, kwelders, zandplaten en waarden, rietlanden, groene dijken, kliffen, strandjes, et cetera.

#### ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Ruimtelijke ingrepen in of in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland) zijn op grond van (inter)nationale regelgeving niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van "redenen van groot openbaar belang" ("nee, tenzij-principe"). Wanneer een ruimtelijke ingreep op grond hiervan als onontkoombaar kan worden aangemerkt en aantoonbaar aan deze criteria voldoet, moet schade zoveel mogelijk door mitigerende maatregelen worden beperkt. Resterende schade moet worden gecompenseerd. Voor Vogel en habitatrictlijn- en Natuurbeschermingswet-gebieden (tegenwoordig Wet Natuurbescherming) gelden aanvullende eisen. Voor ruimtelijke ingrepen met kans op significante effecten op de betrokken natuurwaarden is een passende beoordeling vereist. Aantasting van deze natuurwaarden is alleen toegestaan wanneer reële alternatieven ontbreken en er sprake is van "dwingende redenen van groot openbaar belang", waaronder redenen van sociale of economische aard. In dat geval worden alle nodige mitigerende maatregelen getroffen. Bij Habitatrictlijngebieden met prioritaire soorten en/of habitats, zijn onder "dwingende redenen van groot openbaar belang" niet begrepen "redenen van sociale of economische aard".

#### RECREATIE

Bij regionale centra zijn recreatieve ontwikkelingen met een meer grootschalig karakter mogelijk. De kansen voor Zuidwest Fryslân liggen met name in de potenties voor vaarrecreatie en de benutting van cultuurhistorie.

De provincie streeft naar het versterken van de kwaliteit van de watersport-voorzieningen en van het vaarwegennet. De provincie ziet mogelijkheden voor de aanleg van kleinere tot middelgrote jachthavens. Deze mogelijkheden liggen primair bij de op vaargebieden gerichte stedelijke en regionale centra en bij de recreatiekernen. Een jachthavencomplex tot en met het middelgrote segment heeft een omvang tot maximaal 250 ligplaatsen. De nadruk ligt op een kwaliteitsverbetering van de voorzieningen.

Ook voor verblijfsrecreatie ligt de nadruk meer op een vergroting van de kwaliteit dan de kwantiteit. Wel ziet de provincie mogelijkheden voor nieuwe initiatieven tot het middelgrote segment. Dergelijke ontwikkelingen zijn onder andere mogelijk bij stedelijke en regionale centra en bij de recreatiekernen. De provincie stelt hierbij de eis voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

#### BUITENDIJKS BOUWEN

Alleen in bijzondere situaties wordt ruimte gezien voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen. De provincie ziet mogelijkheden voor nieuwe buitendijkse functies die specifiek aan het water gebonden

zijn, zoals jachthavens, watergebonden bedrijvigheid en kleinschalige voorzieningen voor strand- en waterrecreatie. Daarnaast zijn er bij herstructurering van bestaande buitendijks gelegen bedrijventerreinen, woon- en recreatielocaties mogelijkheden voor nieuwe functies. Deze nieuwe functies moeten wel passen binnen het landschapsbeleid, cultuurhistorisch beleid, natuur- en waterbeleid.

Nadere voorwaarden voor buitendijkse ontwikkelingen zijn:

- Buitendijkse bebouwing vindt plaats op risico van de eigenaar; naast het risico van schade aan eigendommen zijn in dit verband ook gebruikersrisico's verbonden aan het bouwen en eventueel wonen in buitendijks gebied vanwege de kans op overstroming en calamiteiten bij stormcondities.
- De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade bij calamiteiten.
- Bij nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing wordt vanwege de genoemde risico's, risicobewust gebouwd. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met toekomstige stijging van het IJsselmeerpeil.
- De buitendijkse ontwikkeling mag geen negatief effect op de waterkwaliteit hebben.
- De buitendijkse ontwikkeling mag geen wezenlijke afbreuk doen aan de openheid en weidsheid van het gebied, zichtlijnen niet onevenredig aantasten en past binnen de schaal en maat van de omgeving.

### **Thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte**

Op 26 maart 2014 is Grutsk op 'e Romte vastgesteld door Provinciale Staten als structuurvisie. Grutsk op 'e Romte is een thematische structuurvisie over landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang en is voor dit thema een kader dat gebruikt wordt bij ruimtelijke afwegingen.

Grutsk op 'e Romte is als procesvereiste in de verordening Romte opgenomen. Dat betekent dat vereist wordt dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan een analyse wordt gemaakt van de aanwezige waarden in het plangebied, in het bijzonder van de landschappelijke en cultuurhistorische structuren. En dat afgewogen en gemotiveerd wordt op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de provinciale belangen uit Grutsk op 'e Romte. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.

Relevante passages voor dit plangebied zijn opgenomen in het hoofdstuk 'IJsselmeerkust'. Daarin zijn onder andere de volgende aandachtspunten opgenomen:

- de overgangen tussen kuststeden en de (groene) dijk scherp houden door het silhouet van de steden en dorpen in zijn karakteristieke vorm en onderdelen te behouden en dus bij nieuwe ontwikkelingen respect te hebben voor bestaande oriëntatiepunten, zichtlijnen, bouwhoogte en kleurgebruik;
- het verschil tussen het karakter van het land en het open watervlak helder houden: vrijhouden van het open water langs de dorpen en steden langs de kust en handhaven van de scherpe overgang van stad naar dijk en naar water;

- bij de eventuele aanleg van nieuwe recreatievoorzieningen: deze op afstand en los van de stads- en dorpsstructuren houden en met een goede inbedding en aansluiting op het landschap. Bijzondere aandacht schenken aan maat en schaal van de voorzieningen: de omvang van de nieuwe voorziening dient in verhouding te staan tot de omvang van de bestaande (landschappelijke) structuren.

Het gebied was van oudsher voornamelijk voor de dagrecreatie interessant (Zuiderzeetoerisme): voorzieningen bij Hindeloopen (beschermd stadsgezicht), Molkwerum en Makkum getuigen hiervan. Later is dit uitgebreid en zijn nieuwe recreatiegebieden aangelegd, waaronder bij de Hoalle Poarte te Makkum en It Soal te Workum. De nieuwe gerealiseerde gebouwen zoals recreatiewoningen, badpaviljoens en hotels, liggen op afstand van dorp en stad, gebundeld op enkele plekken langs de IJsselmeerkust. Hierdoor vervullen zij een bescheiden rol en zijn de dijken en de waterlijn dominant.

### **Verordening Romte Fryslân**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening betreft een integrale herziening van de eerdere provinciale verordening uit 2011 en is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) is niet over gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Deelgebieden binnen het bestemmingsplangebied zijn in de Verordening Romte aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), namelijk het IJsselmeer en de Workumer Buitenwaard (Provincie Fryslân 2006; figuur 3.1). De Workumer Binnenwaard, Stoenckherne en het Workumer Nieuwland grenzen aan het bestemmingsplangebied of liggen op zeer korte afstand. In paragraaf 4.6 is verder ingegaan op de gevolgen van het plan voor deze gebieden.

In de Verordening Romte is opgenomen dat, wanneer in belangrijke weidevogelgebieden een onvermijdelijke ruimtelijke ingreep noodzakelijk is, gebiedsgericht maatwerk wordt geleverd. Daarbij wordt gekeken of bij de ingreep mitigerende maatregelen en zo nodig compensatie redelijkerwijs mogelijk zijn. Belangrijke weidevogelgebieden zijn door de provincie gedefinieerd als gebieden met openheid en rust. In de aan het plangebied grenzende Workumer Binnenwaard, komen hoge weidevogeldichtheden voor. Dit gebied is aangemerkt als weidevogelkansgebied 2014 in de Weidevogelnota 2014-2020 (Provincie Fryslân 2014). In de aangrenzende gebieden moet rekening worden gehouden met



ontwikkelingen die verstorend werken op de weidevogelkansgebieden. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 4.6.

Het onderhavig plan is passend binnen de regels die in de Verordening Romte aan het recreatieterrein worden gesteld.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2013)**

De in het kader van het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân opgestelde 'Landschapsontwikkelingsvisie' (2009) heeft als basis gediend voor de "Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân" die op 23 juni 2013 is vastgesteld. De visie hanteert als uitgangspunt dat het landschap het product is van de ontwikkelingen in de landbouw, de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen; en dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Die veranderingen kunnen in beginsel bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, mits ze goed op elkaar worden afgestemd.

Met het gekozen abstractieniveau vormt de visie een basis voor andere sectorale beleidsvisies en andere ruimtelijke plannen, zoals gebiedsvisies, bestemmingsplannen, maar ook bijvoorbeeld de welstandsnota of beheer- en onderhoudsplannen. De visie dient als één van de toetsingskaders bij concrete initiatieven.

Hoofduitgangspunt is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn. Daarnaast worden ontwikkelingen gestuurd met specifieke aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- Versterken van de grootse openheid van het klei- en veengebied en de meren.
- Aandacht voor detail binnen het grootschalig landschap.
- Versterken van het contrast tussen binnendijks en buitendijks gebied.
- Behoud van authenticiteit en eenvoud.
- Ruimte voor dynamiek, experiment en contrast.

#### **Ontwikkelvisie 2011-2021**

De gemeentelijke Ontwikkelvisie is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economische ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden vijf landelijke clusters en één stedelijke cluster rondom Bolsward en Sneek onderscheiden. Workum is aangemerkt als landelijke cluster.

De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijk cluster voor is uitgezet. De pijlers betreffen:

1. Verscheidenheid in kernen.
2. Weidsheid van het landschap.
3. Economische verscheidenheid.
4. Grote sociale verbondenheid.
5. Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed.
6. Sterke aantrekkingskracht voor toeristen.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt heeft met name betrekking op de onder 6 genoemde pijler. Toerisme en recreatie kunnen als geen andere activiteit verbindingen leggen tussen stad en platteland en tussen cultuur, natuur, sport, zorg en land- en tuinbouw. Het vinden van nieuwe combinaties die aansluiten bij de veranderende vraag en waarbij tegelijkertijd een gewenste verbetering van de leefomgeving wordt gerealiseerd, wordt als uitdaging gezien. Er worden vooral mogelijkheden gezien in het verdiepen van het bestaande aanbod. Dit door kwaliteitsverbetering van wat er is en het slim combineren van het toeristisch aanbod.

De ontwikkelvisie is globaal van aard en omvat geen concrete beleidsinzet met betrekking tot de reeds bestaande situatie in het plangebied die met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Hieruit mag worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in lijn is met de ontwikkelvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân.

### **Visie Toerisme en Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân 2012-2022**

In de visie 'Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân 2012-2022' staat Súdwest-Fryslân in 2022 bekend als een kwalitatief hoogwaardig gebied voor (actieve vormen van) toerisme en recreatie met een zeer gevarieerd en levendig aanbod. Deze variatie en levendigheid zijn gerealiseerd door een gezamenlijke inzet met de sector op betere verbindingen tussen toeristisch aanbod op het gebied van land en water, kunst en cultuur.

In de visie worden een aantal ontwikkelingsstrategieën aangegeven. Deze zijn gericht op het creëren van meer (afwisseling in) belevenissen door verbindingen te leggen tussen het bestaande aanbod en door verbindingen te leggen tussen alle partijen die daarbij betrokken zijn:

- geef de bezoeker een gevoel van 'thuiskomen' en 'zichzelf kunnen zijn';
- benut de rijkdom van het 'water', het landschap en de steden;
- organiseer avontuurlijker actieve vormen van recreatie;
- gebruik verhaallijnen om de gast nieuwe ervaringen te laten beleven.

Actie, Gastheerschap en Samenwerking zijn de kernwoorden van de strategie-en: de samenhang wordt gerealiseerd door te kiezen voor de kracht van het lokale verhaal, te investeren in aantrekkingskracht en door één sterk toeristisch samenwerkingsverband neer te zetten voor de regio.

Er wordt koers gezet op Gastheerschap vanuit de invalshoeken:

- meer aansprekende watersportactiviteiten voor de jeugd en sportstimulering;
- het bevorderen van elektrisch varen en fietsen;
- verleiding tot gezelligheid en vermaak in de kernen;
- jaarlijks terugkerende sportieve en culturele events;
- de relatie tussen toerisme en zorgmogelijkheden.

Er wordt gekoerst op meer beleving van het weidse landschap en de bijzondere natuur door:

- op de kop van Afsluitdijk een 'uitzichtpunt' van formaat te realiseren;
- het creëren van belevenissen binnen de kwalificatie Nationaal Landschap;
- de optimalisatie van de bestaande routenetwerken.

De uitvoering van deze activiteiten moet passen bij het karakter van Súdwest-Fryslân. Daarbij gebruik makend van actuele, digitale informatie aangereikt via een centraal digitaal informatiepunt. Samenwerken binnen één sterk opererend samenwerkingsverband is het credo. Dat is de manier om de toeristische regio sterk te positioneren en in de markt te zetten.

De vertaling van de visie wordt gegeven in de toeristische agenda. De gemeente toont daarbij lef, geeft de visie inhoud en onderbouwt deze met geld. De gemeente verwacht dat ook van de toeristische sector zelf. De sector wordt uitgedaagd met nieuwe verfrissende ideeën en toeristische concepten te komen. Het bestemmingsplan past in de ontwikkelingsstrategieën van de visie.

### **Erfgoedvisie en Erfgoednota**

Met het vaststellen van de 'Erfgoedvisie Silhouet heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen. Op basis van deze visie is de Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016 opgesteld, getiteld 'De basis op orde'. Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde wordt gebracht. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig gaat uitvoeren. Het is namelijk een wettelijke taak voor een gemeente om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is het een en ander gewijzigd in het Besluit ruimtelijke ordening. In dit besluit is vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit was al verplicht voor archeologie. Met de Erfgoednota is het gemeentelijk erfgoedbeleid hierop aangepast. Zo gaat de gemeente bij de beschermingsplannen nu formeel uit van de gemeentelijke FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra), een uitsnede van de provinciale FAMKE. Voor de bekende en de te verwachten cultuurhistorische waarden gaat de gemeente uit van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHK2). De kaart is daarmee onderlegger voor het in de Erfgoednota geformuleerde beleid. Echter niet alle waarden aangegeven op deze kaart kunnen bij voorbaat behouden blijven, hier zal een gemeentelijke afweging aan te pas komen, waarbij met name gekeken wordt naar samenhang van de afzonderlijke waarden. Instrument hierbij vormt de provinciale Grutsk op 'e Romte. In de Erfgoednota is verder uiteengezet hoe in het kader van bestemmings-

plannen omgegaan dient te worden met het erfgoed. Zo zijn er kaders aangegeven voor de uitvoering van werken, maar ook voor de opzet van de bestemmingsplanregeling. In het kader van dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.

## **Verkeersbeleid**

### **VERKEER- EN VERVOERPLAN**

De gemeente Súdwest-Fryslân vindt het belangrijk dat inwoners in een verkeersveilige en prettige woonomgeving wonen en dat iedereen zich veilig en vlot kan verplaatsen. In het op 16 mei 2013 door de gemeenteraad vastgestelde "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" (GVVP) staat hoe de gemeente dit wil bereiken. Het GVVP beschrijft de gemeentelijke visie op het gebied van verkeer en vervoer met als belangrijkste uitgangspunt om de verkeersveiligheid in de gemeente te waarborgen en te verbeteren. Daarnaast wordt een goede bereikbaarheid en het vergroten van de leefbaarheid als doelen gesteld. Om de visie vorm te geven is een groot aantal maatregelen opgesteld. De maatregelen zijn divers; infrastructurele aanpassingen, nader onderzoek naar specifieke onderwerpen, veiliger maken van fietsroutes, verbetering van schoolomgevingen, maar ook verkeerseducatieprojecten op scholen en voorlichtingscampagnes. De uitvoering hiervan wordt zoveel mogelijk gedaan in combinatie onderhoudswerkzaamheden. Wanneer er onderhoud is gepland aan een weg of een gebied wordt gekeken of de maatregelen uit het GVVP hierin meegenomen kunnen worden. Dit betekent dat in het GVVP niet concreet is aangegeven wanneer welke maatregelen worden uitgevoerd. Ieder jaar wordt daarom een uitvoeringsprogramma opgesteld dat door de gemeenteraad wordt goedgekeurd. Voor dat gestart wordt met de uitvoering van bepaalde maatregelen worden deze dan ook aan direct belanghebbenden voorgelegd.

### **PARKEREN**

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Tot voor kort waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft op 8 november 2018 de 'Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018' vastgesteld. In deze nota is voor een groot aantal functies bepaald hoeveel parkeerruimte nodig is bij een ontwikkeling. Voor de functies die niet zijn genoemd in de Parkeernormennota wordt

op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW-normen worden van toepassing verklaard op basis van het bestemmingsplan. Wanneer van een van toepassing zijnde norm wordt afgeweken, moet dit goed gemotiveerd worden.

## 4 Milieuaspecten

### 4.1 MER-plicht en PlanMER-plicht

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een recreatieve ontwikkeling mogelijk binnen het gevoelig gebied Nationaal landschap Zuidwest Friesland en nabij het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Beide aspecten kunnen een aanleiding zijn tot het uitvoeren van milieueffectrapportage voor een besluit ofwel een plan.

#### Het voornemen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een hotel met 50 kamers en 150 appartementen. 74 appartementen kunnen worden opgedeeld in maximaal drie hotelkamers per appartement. Het bestemmingsplan maakt ook de realisatie van nieuwe jachthaven met 90 ligplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk. De bestaande jachthaven zal heringericht worden, waardoor het aantal ligplaatsen met 46 zal afnemen. Per saldo zullen er dus maximaal 44 nieuwe ligplaatsen worden gerealiseerd. Het oppervlak dat voor het hotel, de appartementen en de voorzieningen wordt bestemd heeft een oppervlakte van 1,6 ha. De groenvoorzieningen die voor het plan worden gerealiseerd hebben een oppervlakte van 0,6 ha. De jachthaven heeft een oppervlakte van 1,0 ha. De parkeervoorzieningen hebben een oppervlakte van 2,3 ha. Het oppervlak van het plangebied dat betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieve of toeristische voorzieningen bedraagt in totaal circa 5,5 ha. De beoogde ontwikkeling van het recreatiegebied leidt naar verwachting tot een kleine 160.000 extra bezoekers per jaar. Dit bezoekersaantal is berekend ten behoeve van het voor dit plan uitgevoerde natuurwaardenonderzoek. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De berekening is te vinden in bijlage 2 van het onderzoeksrapport. In de navolgende tekst wordt ingegaan op de eventuele verplichting tot het uitvoeren van milieueffectrapportage voor een besluit ofwel een plan.

#### MER-plicht

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) bepaalt of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. In de bijlage, onderdeel C, van het Besluit m.e.r. zijn activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van een uitgebreide m.e.r.-procedure verplicht is. Voor activiteiten genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. geldt een directe m.e.r.-plicht.

De activiteit van de initiatiefnemer – de uitbreiding van een recreatiegebied – is in te delen in de categorie 10 onder b en c uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- b. jachthavens;
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Beoordeling van het planvoornemen:

1. De activiteit zorgt voor een toename van in totaal circa 160.000 bezoekers, hiermee blijft de activiteit onder de drempelwaarde. Dit bezoekersaantal is berekend in het natuurwaardenonderzoek.
2. De oppervlakte van het plangebied is circa 5,5 hectare. Hiermee ligt de activiteit ruim onder de drempelwaarde.
3. Per saldo worden er 44 extra ligplaatsen gerealiseerd.
4. Het plangebied valt deels binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied IJsselmeer; het betreft open water in de kustzone en een grasstrook ten westen van de Soldatengracht ter hoogte van de Suderséleane.

Het gaat in de genoemde milieuwetgeving om de feitelijke aanleg, wijziging of uitbreiding. Bestaande voorzieningen, die ongewijzigd blijven, hoeven hier niet bij worden opgeteld. Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn.

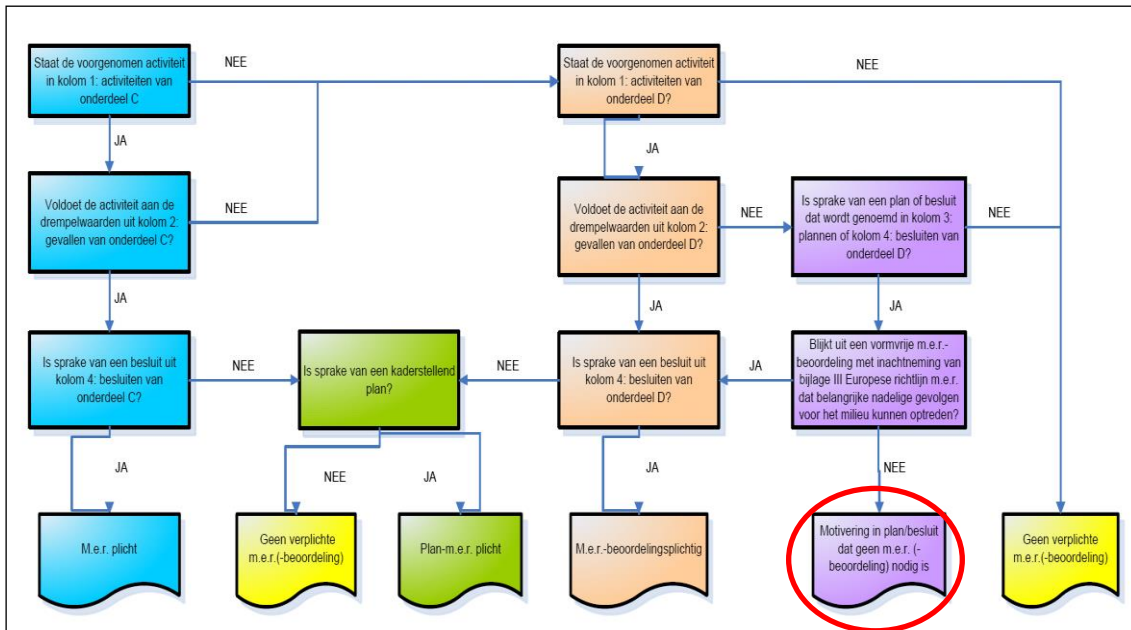
### **Planmer-plicht**

Het is verplicht om voorafgaand aan besluiten door een overheid over bepaalde plannen een planmer uit te voeren. Het gaat daarbij om plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Meer concreet geldt de planmer-plicht in geval van wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen:

1. die het kader vormen voor toekomstige projectmer(beoordelings)plichtige besluiten, of:
2. waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Habitatrichtlijn.

In de voorgaande tekst over de m.e.r.-(beoordelings)plicht is al gebleken dat van deze verplichting geen sprake is. Aan de eisen van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voldaan in de vorm van een aanmeldnotitie. In de navolgende wordt ingegaan op het tweede aandachtspunt. Een milieueffectrapport moet worden gemaakt bij de voorbereiding van een op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht vast te stellen plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19f, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998. Voor projecten of plannen die significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000, maakt de initiatiefnemer een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied.

De vorenstaande verplichtingen zijn uitgedrukt in het navolgende schema. De afweging van de uitkomst bij het onderhavige plan is omcirkeld.



Figuur 8. Schema m.e.r.-verplichtingen

Bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

Door het bureau Altenburg & Wymenga is onderzoek gedaan naar de ecologische gevolgen van het plan (zie ook paragraaf 4.5). Hieruit blijkt dat het plan geen significante gevolgen heeft op het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Hieruit blijkt dat ook van het tweede onderdeel van de planmer-plicht geen sprake is. Er is dus voor het project geen sprake van een verplichting tot het uitvoeren van een planmer.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er is voor het plan eveneens geen sprake van een verplichting tot het uitvoeren van een planmer.

## 4.2 Hinder van bedrijven

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

Grenzend aan het onderhavige bestemmingsplan ligt het bedrijventerrein It Soal. Dit bedrijventerrein is een gezoneerd "industrieterrein" in de zin van artikel 40 van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de geluidruimte van het bedrijventerrein is vastgelegd. De geluidzone ligt op de gevels van de meest nabijgelegen recreatiewoningen. Hiermee staat vast dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de recreatiewoningen niet wordt overschreden.



In het onderhavige bestemmingsplan is de genoemde geluidzone opnieuw opgenomen. Op een groot deel van het bedrijventerrein is de vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven niet toegestaan, vanwege de interne zonering die het vigerende bestemmingsplan kent. Ter plaatse van de categorie-aanduiding "I" aangeduide gronden op het bedrijventerrein zijn in het vigerende bestemmingsplan geen zoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak in 2007 en 2008 blijkt dat door deze interne planologische zonering een (beperkte) dezonering van rechtswege heeft plaatsgevonden. De noodzaak van de geluidzone staat overigens in algemene zin ter discussie.

Ten aanzien van het onderhavige plan moet overigens ook worden opgemerkt dat dit geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk maakt. Bij geen van de recreatiewoningen wordt permanente bewoning toegestaan. Dit geldt eveneens voor de te realiseren appartementen en het hotel. Recreatiewoningen, zijnde woningen die niet zijn bestemd voor permanente bewoning, vallen onder het begrip 'tijdelijke verblijven'. Ook hotels worden als zodanig aangemerkt. Deze tijdelijke verblijven worden niet als geluidgevoelig aangemerkt. ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1 en ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.

#### **Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat voorliggend bestemmingsplan wat betreft het aspect hinder van bedrijven uitvoerbaar mag worden geacht.

### **4.3 Geluidhinder**

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

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

Het plan voorziet in het deels verleggen en verlengen van de Suderséleane. De afstand van deze weg tot de bestaande geluidgevoelige objecten wordt echter vergroot. Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten (zie paragraaf 4.2 voor de motivering hiervoor). In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan recreatiewoningen echter wel een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe (uitspraak van de Raad van State, d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2). In principe geldt voor elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven dat deze als geluidgevoelig beschouwd kan worden.

In december 2017 is in opdracht van de gemeente Súdwest-Fryslân door het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter vaststelling van de geluidsbelasting vanwege zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai voor AquaResort It Soal (zie bijlage 1). In het onderzoek is de geluidsemisatie beoordeeld ter plaatse van het hotel, de bedrijfswoningen en een natuurgebied/stiltegebied (Ijsselmeer).

### **Wegverkeerslawaai**

De berekende geluidsniveaus ter plaatse van het hotel en de nieuw te realiseren bedrijfswoning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek art. 110g).

### **Industrielawaai**

#### LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU

Het L<sub>Ar,LT</sub> bedraagt bij een representatieve bedrijfssituatie bij de (bedrijfs)woningen en het hotel ten hoogste 45 dB(A) in de dag-, 42 dB(A) in de avond- en 29 dB(A) in de nachtperiode. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het geluid van de inrichting beoordeeld volgens het stappenplan in bijlage 5.3 uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Aan de grenswaarde van 50 dB(A) van stap 2 wordt voldaan.

#### MAXIMAAL GELUIDSNIVEAU

De activiteiten op het parkeerterrein veroorzaken bij een representatieve bedrijfssituatie bij de (bedrijfs)woningen en het hotel maximale geluidsniveaus tot 64 dB(A) in de dagen 54 dB(A) in de avond- en nachtperiode.

Aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde (stap 2) uit de VNG-publicatie wordt voldaan.

### **Geluidsbelasting Natura 2000-gebied en stiltegebied**

Voor de beoordeling van de geluidsbelastingen in natuur- en stiltegebieden bestaat thans in Nederland geen wettelijk vastgestelde berekenings- en beoordelingssystematiek. Vogels en overige dieren

zijn gevoelig voor de verstoring door geluid. In de praktijk worden, op basis van onderzoeken, verschillende drempelwaarden gehanteerd die variëren van ca. 40 tot 60 dB(A).

In dit onderzoek is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau beoordeeld en getoetst aan de streefwaarde van 40 dB(A), voor zowel het Natura2000 als stiltegebied. Ten aanzien van het Natura 2000-gebied en het stiltegebied bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de grens van de gebieden ten hoogste 36 dB(A) in de dag-, 33 dB(A) in de avond- en 20 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt bij beide gebieden voldaan aan de streefwaarden van 40 dB(A) etmaalwaarde.

Het is niet te verwachten dat de maximale niveaus ter plaatse van het Natura 2000-gebied en het stiltegebied extreme verhogingen teweeg brengen. De maximale grenswaarden blijven binnen stap 2 van de VNG-publicatie (vanaf stap 2 is een akoestisch onderzoek nodig). Daarnaast is het strand nabij het IJsselmeer uitgesloten van het Natura 2000 en stiltegebied. De bezoekers van het strand zullen hoofdzakelijk parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein wat uiteindelijk een binding heeft met het strand (dagrecreatie).

### **Conclusie**

Voor het aspect geluidhinder blijkt uit voorgaande dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

## **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Toetsingskader en beleid**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet 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 si-tu). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuur-historische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK2), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over cultuurhistorische en archeologische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.

## Archeologie

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt hiertoe de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden steentijd - bronstijd en ijzertijd - middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken (zie afb). Volgens de FAMKE kent het gebied voor de periode steentijd-bronstijd een verwachting. Het grootste gedeelte van het plangebied geldt dat bij ingrepen vanaf 5.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek moet worden verricht (gele kleur in figuur 9). In het noordelijk deel van het plangebied geldt dit vanaf 500 m<sup>2</sup> (oranje kleur in figuur 9).



Figuur 9. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd

Bron: Provincie Fryslân



Figuur 10. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen

Bron: Provincie Fryslân

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt eveneens verwachting, hiervoor geldt dat bij ingrepen vanaf 5.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is (gele kleur in figuur 10). Aangezien de ingrepen die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden deze vrijstellingsgrens overschrijden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek heeft plaatsgevonden in Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) door middel van boringen, It Soal, Oranjewoud 2011, en is opgenomen in bijlage 2. Bij dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De archeologische verwachting voor het gebied kan naar laag worden bijgesteld. Voor de realisatie van het plan is geen vervolgonderzoek nodig.

In aanvulling op het in 2011 gedane onderzoek is in februari 2018 door Antea Group archeologisch onderzoek uitgevoerd in voorbereiding op de bouw van de botenstalling. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De bevindingen uit het onderzoek worden onderstaand kort aangehaald.

De aangetroffen dekzandrug of dekzandkop ligt diep (>2 m -mv) begraven onder de Zuiderzee-afzettingen en de top hiervan, bij boring 05, ligt buiten het eigenlijke plangebied (bouwvlak loads). Op de top is het dekzand verstoord en het is niet te achterhalen of hier sprake is geweest van een podzolbodem. De lagere delen van het dekzandrelief zijn te nat geweest voor bewoning. De verwachting voor resten uit de periode laat-paleolithicum en mesolithicum is daarom laag.

Voorts is er geen kwelderwal en zijn geen resten van een verdronken voorland gevonden, zodat ook de verwachting voor resten uit de middeleeuwen laag is.

Op grond van het gedane onderzoek adviseert Antea Group daarom om het plangebied vrij te geven ten gunste van de voorgenomen ontwikkeling; maar hierbij wordt nadrukkelijk vermeld dat bij graafwerkzaamheden in dit gebied wel een kleine kans bestaat op het aantreffen van een scheepswrak. In dat geval geldt dit als toevalsvondst. In het geval van een toevalsvondst tijdens graafwerkzaamheden (zoals resten van bewerkt hout) dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Ook voor de bouw van de botenstalling is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Het plan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

### **Cultuurhistorie**

In het plangebied bevinden zich de volgende geomorfologische ondergrond: Het gebied is opgebouwd uit een strandvlakte met strandwal waar tussen een moerassige vlakte is ontstaan.



Figuur 11. Fragment Cultuur Historisch kaart (CHK2)  
Bron: Provincie Fryslân

In het plangebied bevinden zich de volgende cultuurhistorische waarden:

Het plangebied wordt aan de zuidoostelijke zijde begrensd door It Soal. Vanwege de toenemende verzanding is deze vaarweg als vaargeul aangelegd, om de stad Workum bereikbaar te houden vanaf de toenmalige Zuiderzee, het huidige IJsselmeer.

It Soal wordt aan de zuidoostzijde begrensd door het Workumer Nieuwland, een gebied dat in de periode 1605-1624 ingepolderd is. It Soal heeft op de verbeelding de bestemming 'water'. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarden voldoende geborgd. Er zijn dan ook geen verdere planregels aangekoppeld.

Voor het inpolderen van de Workumer Waard is in de periode 1941-1948 een zeepolderdijk aangelegd. Deze zeepolderdijk is van cultuurhistorische waarde en heeft de aanduiding "overige zone - dijken" in dit bestemmingsplan gekregen..

### **Conclusie**

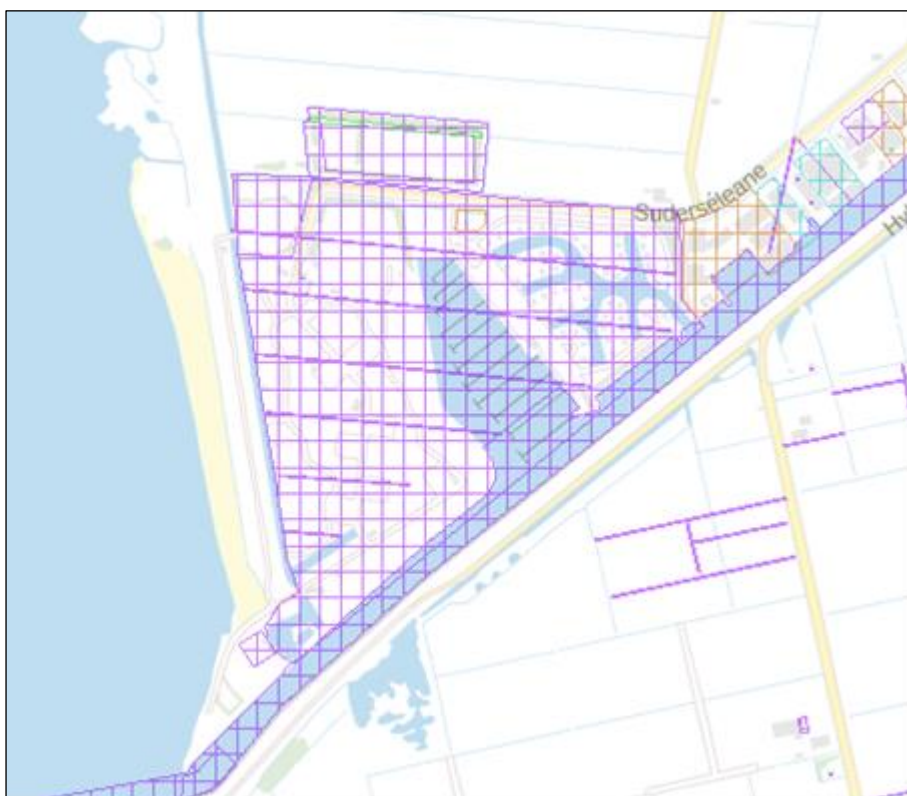
Aanwezige cultuurhistorische waarden worden voldoende beschermd middels dit bestemmingsplan. Op basis van het archeologisch onderzoek wordt de kans op archeologische waarden minimaal geacht. Het bestemmingsplan mag vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook uitvoerbaar worden geacht.

## **4.5 Bodem**

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodem-locaties waarvan op grond van historische

gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen. Op basis van de bodemkwaliteitskaart valt de bodemkwaliteit van het plangebied onder de kwaliteitsklasse AW2000. De kwaliteitsklasse AW2000 vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.



Figuur 12. Fragment kaart bodemloket

Bron: Provincie Fryslân

In figuur 12 is een fragment van de bodemkaart van de provincie Fryslân weergegeven. Hieruit blijkt dat er reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (voor het paarse gebied) en dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Rapportage van dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het Rapport Verkennend bodemonderzoek Aquaresort It Soal te Workum, Oranjewoud 2011. Bij dit onderzoek zijn plaatselijk licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater aangetroffen. Blijkens het onderzoek is geen sprake van verontreiniging van betekenis. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is indicatief beoordeeld als schone grond. De milieuhygiënische kwaliteit is geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het nieuw aan te leggen parkeerterrein in de noordwesthoek van het plangebied is pas later onderdeel geworden van het planvoornemen. Hierdoor is de bodem op deze locatie niet in voorgenoemd onderzoek onderzocht. Een parkeerterrein is als functie niet gevoelig voor een verminderde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op dit punt worden daarvoor ook geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van het planvoornemen.

### **Ontgrondingen**

Voor ontgrondingen moet een vergunning worden verkregen tenzij sprake is van de realisatie van een ruimtelijk plan (bestemmingsplan), waarbij niet meer dan 10.000 m<sup>3</sup> mag worden afgevoerd en niet dieper mag worden ontgrond dan 2,00 m. Het plan behelst de realisatie van een jachthaven met een oppervlakte van 1 ha. De jachthaven wordt uitgegraven tot -3 m NAP. Dit betekent dat circa 36.000 m<sup>3</sup> grond vrij komt. Een groot deel van deze grond zal ter plaatse van het recreatiegebied worden gebruikt (ophogen van het kampeerterrein). Voor het plan is een omgevingsvergunning ten behoeve van de ontgroning noodzakelijk.

## **4.6 Ecologie**

### **Wet- en regelgeving**

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

### **Onderzoek**

Door het bureau Altenburg & Wymenga is onderzoek gedaan naar de ecologische gevolgen van het plan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Het plangebied ligt deels in het Natura 2000-gebied IJsselmeer en grenst aan gebieden met hoge natuurwaarden, waaronder de Workumerwaard. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming als op gebiedsbescherming (Wet natuurbescherming). Het veldwerk is uitgevoerd tussen 2007 en 2015 onder de toen nog geldende Flora- en fauna wet en Natuurbeschermingswet 1998. Het beschermingsregime van de aangetroffen soorten in het plangebied is niet veranderd met het in werking treden van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017. De conclusies worden hieronder kort beschreven.



## Soortenbescherming

De functiewijzigingen in het bestemmingsplan leiden tot gering habitatverlies voor vlindersoorten, libellen en amfibieën en vissoorten. Het duurzame voortbestaan van deze soorten zal echter niet in gevaar komen. De vissoorten zijn niet beschermd. Omdat het bij de overige soorten om algemeen voorkomende beschermde soorten betreft waarvoor op basis van de Provinciale Verordening Wet natuurbescherming 2017 bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling geldt, is geen ontheffing nodig voor het uitvoeren van de plannen. De timing van werkzaamheden, zoals kap- en snoeiwerkzaamheden is wel van belang in verband met verstoring van broedende vogels.

Voor broedvogels geldt dat, mits buiten het broedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden, er geen conflicten met de Wet natuurbescherming optreden. Het broedseizoen voor de meeste vogels loopt van 15 maart tot 15 juli. De werkzaamheden dienen buiten deze periode te starten. Het bevoegd gezag gaat er van uit dat als buiten het broedseizoen wordt gestart met kritieke werkzaamheden (zoals kap- of snoeiwerkzaamheden), er zich geen broedvogels in het gebied zullen vestigen, door de verstoring die de werkzaamheden tot gevolg hebben.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Workumer Binnenwaard, dat aangewezen is als NNN beheergebied door de Provincie Fryslân. De Binnenwaard is benoemd als een weidevogelkerngebied (Weidevogelnota 2014-2020, Provincie Fryslân 2014). In de noordrand van het plangebied is een functiewijziging opgenomen van 'dagrecreatieterrein (speelterrein)' naar 'parkeerplaats' en van 'parkeerplaats' naar 'overdekte botenstalling'. Deze functiewijzigingen leiden op zichzelf niet tot ontwikkelingsmogelijkheden met meer zichthinder, geluidbelasting of lichtuitstralingseffecten. Als gevolg van de aanleg van de parkeerplaats wordt het niveau van menselijke activiteiten op korte afstand van de Workumer Binnenwaard verhoogd. Ter hoogte van de noordelijke strook van het huidige 'dagrecreatieterrein (speelterrein)' wordt de sloot verbreed met een flauw oplopend talud. Deze zone verhindert uitloop van recreanten naar de Workumer Binnenwaard en vermindert de toegankelijkheid voor grondpredatoren vanuit het recreatieterrein naar het weidegebied. De strook valt in de begrenzing van de NNN.

Met betrekking tot provinciaal beleid is relevant dat het herinrichtingsplan, waarin de botenloods tegen de Suderséleane is geplaatst en de wal aan de noordkant van de parkeerplaats ontdaan is van begroeiing, niet leidt tot fysiek habitatverlies voor weidevogels en niet tot een uitbreiding van de verstoringzone in het aangrenzende deel van de Workumer Binnenwaard. Langs de weidestrook ten noorden van de openbare parkeerplaats wordt een verbrede sloot met schuin talud ingericht. Dit is voor de weidevogels in de Workumer Binnenwaard een gunstige ontwikkeling. Het bestemmingsplan op zichzelf heeft geen negatief effect op weidevogels, aangezien het huidige bestemmingsplan ontwikkelingsruimte biedt in de desbetreffende weidestrook, met de bestemming als groenvoorziening.

Als gevolg van houtkap verdwijnen oude nesten van kraaiachtigen, die benut (kunnen) worden door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Het betreft de Ransuil en Sperwer. Er blijven alternatieve nestplaatsen beschikbaar, en de functionele leefomgeving van deze soorten blijft gehandhaafd.

Houtopstanden:

De te kappen bomen langs het sportveld zijn aan te merken als houtopstand. Voor het kappen van houtopstanden geldt dat een melding moet worden gedaan bij het bevoegd gezag of een VVGB moet worden aangevraagd. Er geldt een herplantplicht. Voor de kap van de bomen worden de vereiste procedures gevolgd.

Bij het kappen van bosschages bij de parkeerplaats verdwijnt enig foerageergebied voor Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis. Aanplant van nieuwe struikwallen langs het beoogde nieuwe parkeerterrein kan echter nieuw foerageergebied opleveren. Daarnaast is sprake van verlies aan balts-plaatsen voor Gewone dwergvleermuis als gevolg van kappen van oude bomen langs het sportveld. Daarom zal een ontheffing aangevraagd moeten worden.

### **Gebiedsbescherming**

#### **NATURA 2000-GEBIEDEN**

Het plangebied valt deels binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied IJsselmeer; het betreft open water in de kustzone en een grasstrook ten westen van de Soldatengracht ter hoogte van de Suderséleane. Het IJsselmeer is als Natura 2000-gebied aangewezen in het kader van de toenmalige Natuurbeschermingswet 1998 (definitief aangewezen d.d. 23 september 2009). In de aanwijzing is de Friese IJsselmeerkust (met inbegrip van de Workumer Buitenwaard en Stoenckherne) als speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn (d.d. december 2004) opgenomen; de Friese IJsselmeerkust (d.d. 6 mei 1998) en het IJsselmeer (d.d. 24 maart 2000) zijn als speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn opgenomen én gewijzigd met betrekking tot begrenzing en aangewezen soorten. In het definitieve aanwijzingsbesluit zijn de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied IJsselmeer vastgelegd.

### **Habitattypen en habitatsorten**

Het plangebied ligt buiten Habitatrichtlijngebied, maar ligt wel nabij de Workumer Buitenwaard en Stoenckherne. Beide gebieden zijn Habitatrichtlijngebied. De functiewijzigingen hebben geen effect op de instandhoudingsdoelen van kwalificerende habitattypen in deze deelgebieden. De plannen hebben evenmin een negatief effect op de ter plekke voorkomende kwalificerende Meervleermuis, die in de kustzone foerageert, omdat de randvoorwaarden voor buitenverlichting additionele lichtuitstraling voorkomen. Er is daarom geen conflict met de Wet natuurbescherming met betrekking tot habitattypen en habitatsorten.

### **Cumulatietoets**

De geplande functiewijzigingen leiden niet tot meetbare effecten op habitat-typen, habitatsorten of vogelsoorten met instandhoudingsdoelen. Een cumulatietoets is daarom niet aan de orde.

#### **NATUURNETWERK NEDERLAND**

De oeverzone van het IJsselmeer maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN-kwaliteit is voor een deel geconcretiseerd in de instandhoudingsdoelen van het ontwerpbesluit IJsselmeer in termen van habitattypen en soorten. 'Wezenlijke waarden', zoals rust, duisternis en stilte,

behoren tot het NNN-kwaliteit. De landschappelijke kwaliteit van de oeverzone van het IJsselmeer kan ook beschouwd worden als onderdeel van het NNN-kwaliteit. De functiewijzigingen maken onder meer de bouw van appartementencomplexen en een hotelgebouw mogelijk. Deze gebouwen, vallen binnen de huidige oevercontouren met aanwezige bosschages en bomen. Er is daarom geen aantasting van het NNN-kwaliteit van het IJsselmeer.

### **Conclusie**

Uit de door Altenburg & Wymenga uitgevoerde toetsing blijkt dat de voorgenomen activiteit niet leidt tot een conflict met de Wet natuurbescherming. Een passende beoordeling is niet nodig. Voor het aspect ecologie worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

## **4.7 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 erop 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 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In bovenstaande besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes middels een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

### **Onderzoek**

De provincie Fryslân heeft een risicokaart opgesteld waarop verschillende risicobronnen staan weergegeven. Het gaat hierbij onder andere om risicovolle inrichtingen en gasleidingen. In figuur 13 is een fragment van het kaartje weergegeven ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat zich buiten het plangebied geen risicovolle objecten bevinden. Ter plaatse van de camping is een propaantank aanwezig. Deze heeft een inhoud van 5 m<sup>3</sup>. Een plaatsgebonden risico is hierop, conform REVI, niet



## 4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd.

### Onderzoek

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 200 nieuwe recreatieve verblijven (50 hotelkamers en 150 appartementen). Voor deze verblijven wordt aangenomen dat deze hetzelfde aantal verkeersbewegingen genereren als woningen. Dit is een conservatieve aanname. Er wordt uitgegaan van 5 voertuigbewegingen per extra recreatie-eenheid. Voor het plangebied levert dit een aantal van 1.000 extra verkeersbewegingen voor een gemiddelde dag op. Dit getal is zegge een conservatieve schatting.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1000
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,75
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 14. Berekening met de nibm-tool (versie 29-05-2017)

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' bevat de wettelijk verankerde watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets van het Wetterskip staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

#### Watertoetsproces

Voor het bestemmingsplan is door het Wetterskip Fryslân een wateradvies afgegeven. Dit is in bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat rekening gehouden dient te worden met de uitgangspuntennotitie van Wetterskip Fryslân.

#### Buitendijkse veiligheid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân, maar buiten de primaire kering. Het gebied wordt wel deels bemalen door Wetterskip Fryslân. Buiten de primaire kering handhaaft Wetterskip Fryslân echter geen veiligheidsnorm. Het realiseren van bebouwing buiten de primaire kering is op eigen risico. Bepaalde beheerstaken op de Workumerwaard vallen onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. De grenzen van de verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in het kader van de Waterwet.

### **Hoofdwaterring**

Aan de westzijde van de nieuwe ontwikkelingen ligt een hoofdwaterring (de Soldatengracht) van Wetterskip Fryslân. De hoofdwaterringen hebben een belangrijke af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterringen is een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd. Ook voor het realiseren van bruggen over en het aanbrengen van duikers in deze waterring gelden specifieke eisen. De plannen voorzien in het aanbrengen van een duiker in de Soldatengracht en het verplaatsen van een brug over deze gracht. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk.

### **Schouwwaterring**

Aan weerszijden van de Suderséleane liggen schouwwaterringen. Net als hoofdwaterringen hebben schouwwaterringen een functie voor de aan-, af- en doorvoer van water. Langs schouwsloten ligt geen beschermingszone. De aanliggende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwsloten. Een klein deel van de schouwsloten wordt gedempt en gecompenseerd (zie hierna). Het onderhoud van de overblijvende schouwsloten is en blijft gewaarborgd doordat rondom de sloten geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

### **Compensatie verharding**

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen.

- De toename verhard + bebouwd oppervlak bedraagt 40.102 m<sup>2</sup>. Deze toename moet met de aanleg van nieuw oppervlak ter grootte van 10% van de toename gecompenseerd worden: 4.010 m<sup>2</sup>.
- Door het dempen van sloten neemt het oppervlaktewater af met 2.162 m<sup>2</sup>. Hiervoor moet 100% afname van het oppervlak worden gecompenseerd: 2.162 m<sup>2</sup>.
- Uitgangspunt is dat de compensatie in hetzelfde peilvak wordt gecompenseerd. Het plangebied valt deels in een peilgebied beheerd door Wetterskip Fryslân en deels in het peilgebied van het IJsselmeer beheerd door Rijkswaterstaat.

Voor de compensatie is het plangebied opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk gedeelte, waarbij de grens ligt op de Suderséleane. Het noordelijk gedeelte ligt in zijn geheel binnen het peilgebied van Wetterskip Fryslân. De toename verharding en de demping van de waterringen in dit gebied worden gecompenseerd door het verbreden van de waterring aan de noordzijde van het openbare parkeerterrein (P3) en de aanleg van een nieuwe waterring aan de noordzijde van het hotel.

De in het zuidelijk gedeelte te realiseren bebouwing en omliggende verharding liggen deels in het peilgebied van Wetterskip Fryslân en deels in het peilgebied van het IJsselmeer. De demping van de waterringen liggen in het peilgebied van Wetterskip Fryslân. De compensatie in dit gebied vindt plaats door de aanleg van de nieuwe jachthaven. Het water van de gebouwen en verharding zal rechtstreeks op de jachthaven worden afgevoerd. In bijlage 6 is een tekening opgenomen waarin de watercompenserende maatregel inzichtelijk is gemaakt.

Voor het dempen van de watergangen en voor het verbreden dan wel aanleg van nieuwe watergangen is een vergunning nodig.

### **Afvalwater- en regenwatersysteem**

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het water afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

### **Waterkwaliteit**

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. In de materiaalkeuze worden uitlogende materialen zo veel mogelijk voorkomen.

### **Drooglegging en waterpeilen**

Bij het realiseren van de plannen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor terreinverharding wordt een drooglegging geadviseerd van 0,70 m. Het noordelijke en westelijke deel van het peilgebied, ter plaatse van de te realiseren parkeervoorzieningen en zoals aangegeven onder Compensatie verharding, ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -0,20 m NAP en een winterpeil van -0,35 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,15 m NAP en de +0,30 m NAP. Wetterskip Fryslân adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

### **Waterwet**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op de website [www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) is meer informatie over de Waterwet te vinden. Daar zijn ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning te downloaden. Daar waar nodig zal een watervergunning worden aangevraagd.

## **4.9.2 Rijkswaterstaat**

### **Buitendijkse ontwikkelingen**

Door Rijkswaterstaat is opgemerkt dat het kabinet in het Nationaal Waterplan als uitgangspunt handelt voor het IJsselmeer om de waterafvoer onder vrij verval via spuisluisen zo lang mogelijk te handhaven. Op de korte termijn is een lichte stijging van het peil voorzien. Op de langere termijn (vanaf 2035 tot 2100) is een peilstijging tot maximaal 1,5 m mogelijk. Rijkswaterstaat adviseert om bij de inrichting van het recreatiegebied rekening te houden met deze ontwikkelingen. Aspecten als de levensduur van de voorzieningen in relatie tot het moment waarop deze ontwikkelingen kunnen



plaatsvinden, zijn afwegingen van de initiatiefnemer. Rijkswaterstaat merkt daarnaast op dat de initiatiefnemer zich bewust moet zijn van een groter overstromingsrisico dan in het binnendijkse gebied. Dit betekent dat het bouwen voor eigen risico is.

#### **Ecologische effecten op N2000- gebied IJsselmeer**

Rijkswaterstaat merkt op dat in het kader van de Natuurbeschermingswet gekeken moet worden naar mogelijke effecten van het plan op de habitats en soorten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het ecologisch onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Gebleken is dat het plan geen significante effecten heeft op het beschermde natuurgebied.

#### **Vergunningverlening**

Rijkswaterstaat merkt op dat de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat is vrijgesteld van waterstaatkundig beheer. Wel vallen de activiteiten onder het waterkwaliteitsbeheer van Rijkswaterstaat. Voor lozingen moet daarom een lozingsvergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd. Een ontgrondingsvergunning is noodzakelijk voor de aanleg van de nieuwe jachthaven. Aangeraden wordt hierover in vooroverleg te gaan met Rijkswaterstaat.

#### **4.9.3 Conclusie overleg waterbeheerders**

Zowel Wetterskip Fryslân als Rijkswaterstaat benadrukken de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer wat betreft de aanleghoogte van het plan. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Daarnaast wordt opgemerkt dat in het kader van de Waterwet mogelijk vergunningen nodig zijn. Deze vergunningen zullen gezamenlijk met de overige voor het plan benodigde vergunningen worden aangevraagd. De toename verharding en demping watergangen wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuwe wateroppervlak. Naar aanleiding van het voorgaande wordt het plan wat betreft het wateraspect uitvoerbaar geacht.

#### **4.10 Lichthinder**

In de Natuurtoets die voor het bestemmingsplan is uitgevoerd door Altenburg & Wymenga is onder andere aandacht besteed aan het aspect lichthinder. Nachtelijke verlichting kan een versturende invloed hebben op diverse diergroepen. De effecten van lichtverstoring op vogels zijn nauwelijks kwantitatief onderzocht. Daardoor is niet bekend tot welke afstand verlichting een versturende werking heeft, in samenhang met bijvoorbeeld lichtsterkte, hoogte van de lichtbron, kleur van het licht en begroeiingstructuren in de omgeving. Duidelijk is wel dat slaapplekken van watervogels (ganzen, zwanen, eenden, steltlopers) bijzonder kwetsbaar zijn. Deze soortengroepen slapen in open terrein, op open water of op land in ondiep water. Nachtelijke verlichting van slaapplekken maakt deze ongeschikt.

Om inzicht te krijgen in de invloed van de verlichting op de omgeving rondom het te herontwikkelen gebied, is hiernaar onderzoek gedaan door Nobralux. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Zowel

de bestaande situatie al een ontwerp van een realistische nieuwe verlichting is doorgerekend en beoordeeld, waardoor de invloed op de omgeving duidelijk gemaakt kan worden.

Uit het rapport blijkt dat in de nieuwe situatie met behulp van ledverlichting het maximale lichtniveau in de natuurgebieden onder de eis van 0,1 lux vanaf 10 meter achter het talud kan worden gehouden. Met deze maximale waarden buiten het talud kan met een goede lichtverdeling en licht-niveau op de parkeerterreinen worden gewerkt. Op de parkeerterreinen behorende bij het resort is uitgegaan van de plaatsing van totaal 49 lichtmasten van 4 m hoog. Het parkeerterrein voor dagrecreatie wordt niet verlicht.

Vanuit de huidige caravans en balkons kan direct stralend licht richting IJsselmeer niet worden voorkomen. Uit een typisch voorbeeld van een flinke balkonlamp of terraslamp (type spaarlamp) blijkt dat de lichtniveaus op de grond zeer snel afnemen en na 10-20 meter ook lager zijn dan 0,1 lux.

Van de verlichting rondom de haven en rond de gebouwen is geheel niets merkbaar buiten het resort. De verlichting kan zichtbaar zijn maar heeft dan een zodanig lage sterkte dat dit te verwaarlozen is.

### **Conclusie**

Uit het rapport blijkt de mogelijkheid om de verlichting op het recreatieterrein dusdanig vorm te geven dat geen onacceptabele hinder op de omgeving ontstaat. De gedane aanbevelingen om dit te bereiken zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, om te borgen dat de toekomstige inrichting hieraan voldoet. Bestemmingsplan wordt niet door het aspect lichthinder in de uitvoering belemmerd.

## **4.11 Verkeer**

De aspecten verkeer(safwikkeling) en parkeren zijn belangrijk bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. De voorkoming van overlast voor de omgeving is daarbij vooral van belang. Deze aspecten zijn voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied in deze paragraaf nader onderbouwd.

### **Verkeer**

Door de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mag de overlast van verkeer voor de omgeving niet groter worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de bestaande wegen in en om het plangebied. De huidige ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Suderséleane. Dit is een weg met twee rijstroken en een vrijliggend fietspad. Deze ontsluiting biedt op dit moment voldoende ruimte voor de huidige functies. Verwacht wordt dat door de ontwikkelingen een geringe toename van het verkeer plaatsvindt. Deze toename kan op de huidige ontsluiting goed worden opgevangen. Nieuwe maatregelen zijn hiervoor dan ook niet nodig.

De ontsluiting in het plangebied wordt wel enigszins aangepast. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2. betreft dit de ontsluiting van het strand. Hiervoor wordt een nieuwe onverharde weg aangelegd die

in eerste instantie bedoeld is voor voetgangers en fietsers. Daarnaast kan de ontsluiting gebruikt worden door calamiteitenverkeer en de bevoorrading van de voorzieningen op het strand. Bij evenementen op het strand vindt de ontsluiting plaats via het kampeerterrein en niet over deze nieuwe secundaire weg. Het gebruik van de nieuwe ontsluiting wordt dan ook tot een minimum beperkt.

### **Parkeren**

Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is een parkeerbalans gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de Parkeernormennota (8 nov 2018). Uit de parkeerbalans blijkt dat voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied een behoefte bestaat voor 480 nieuwe parkeerplaatsen. In het plan is minimaal voorzien in de realisatie van 618 parkeerplaatsen. Dit biedt voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkelingen en biedt ruimte voor eventuele overloop tijdens piekmomenten.

Voor het strand wordt een nieuw openbaar parkeerterrein aangelegd waar ruimte is voor ongeveer 360 parkeerplaatsen. Het huidige openbare parkeerterrein heeft ongeveer 250 parkeerplaatsen. Het terrein biedt daarnaast voldoende ruimte voor parkeren tijdens evenementen. De parkeerplaatsen voor de bestaande jachthaven en het havenrestaurant blijven in de nieuwe situatie bestaan. Ook campinggasten kunnen blijven parkeren op het campingterrein. De gezamenlijke capaciteit van de huidige terreinen en nieuwe terreinen zorgt ervoor dat parkeeroverlast voor de omgeving voorkomen wordt.

## **4.12 Overige aspecten**

Zuidelijk van het plangebied staat een molen. Rond een dergelijke molen is sprake van een molenbeschermingszone. De molenbeschermingszone zorgt ervoor dat de molen voldoende windvang heeft, zodat deze goed kan blijven functioneren. In het bestemmingsplan is de omvang van de molenbeschermingszone en de toelaatbare hoogtes voor bebouwing en beplanting opgenomen door middel van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop".

## **5 Juridische toelichting**

### **5.1 Inleiding**

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van bedrijven en voorzieningen. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure wordt gevolgd.

### **5.2 Beeldkwaliteitsplan**

Het onderhavige bestemmingsplan gaat vergezeld van een beeldkwaliteitsplan. Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Het welstandbeleid kan worden vastgelegd in de vorm van de welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal als welstandsbeleid worden vastgesteld. Bij het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is opgesteld, wordt tevens ingegaan op de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies. Deze landschappelijke inpassing is als regel in dit bestemmingsplan opgenomen.

### **5.3 Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

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

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI2012);

- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

## **5.4 Bestemmingen**

### **BEDRIJF - BOTENSTALLING**

De bestemming 'Bedrijf - Botenstalling' betreft de botenstalling aan de Suderséleane. Bebouwing ten behoeve van de overdekte botenstalling is alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De bestemming is specifiek gericht op deze functie, binnen de bestemming is dan ook geen ruimte om andere functies te realiseren. Hobbymatige service- en onderhoudsvoorzieningen, zijn alleen binnen een inrichting toegestaan. Deze service- en onderhoudsvoorzieningen mogen geen inrichtingen omvatten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (meldingsplichtige of vergunningsplichtige inrichtingen).

### **GROEN**

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de groenzones rond het recreatieterrein, de parkeervoorzieningen en de botenstalling.

### **NATUUR**

De bestemming 'Natuur' heeft betrekking op het onderdeel van het IJsselmeer dat is aangewezen als Natura 2000, of als "wetland". De bestemming is gericht op het beschermen van de specifieke natuurlijke en landschappelijke waarden.

### **RECREATIE - JACHTHAVEN**

De bestemming 'Recreatie - Jachthaven' betreft de jachthavens binnen het plangebied. De bijbehorende voorzieningen (winkel in scheepsbenodigdheden, restaurant, et cetera) zijn eveneens in de bestemming begrepen. Het aantal ligplaatsen is beperkt tot 594. Per saldo betekent dit dat er maximaal 44 nieuwe ligplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Aangezien de bestaande jachthaven door de herinrichting 46 ligplaatsen minder zal bedragen en de nieuwe jachthaven plaats biedt voor 90 ligplaatsen. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – botenlift" zijn voorzieningen ten behoeve van het in- en uit het water laten van vaartuigen toegestaan.

### **RECREATIE - KAMPEERTERREIN**

De bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' heeft betrekking op het bestaande kampeerterrein. Naast kampeermiddelen en chalets zijn de bijbehorende voorzieningen eveneens in de bestemming begrepen. Het aantal standplaatsen en chalets is beperkt tot 547, voor zover het huidige aantal hoger

ligt, mag dit gebruik, op basis van het overgangsrecht, worden voortgezet. Het aantal standplaatsen en chalets neemt af omdat in de bestemming 'Recreatie- Recreatiegebouw' een toename is van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

#### RECREATIE - RECREATIEGEBOUW

De bestemming 'Recreatie - Recreatiegebouw' heeft betrekking op de te realiseren appartementen, het hotel en de bijbehorende voorzieningen. Het maximum aantal appartementen en hotelkamers is in de bestemming bepaald op respectievelijk 150 en 50. 74 appartementen kunnen worden gebruikt voor maximaal 3 hotelkamers per appartement. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan die op de verbeelding is aangegeven.

#### RECREATIE - RECREATIEWONINGEN

De bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen' betreft het gebied van de bestaande recreatiewoningen. De bestemmingsregeling is geënt op het beleid van het vigerende bestemmingsplan. Inhoudelijk is dit ongewijzigd. Dit betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan.

#### RECREATIE - STRAND

De bestemming 'Recreatie - Strand' betreft het dagrecreatieterrein, het strand en het deel van het IJsselmeer dat recreatief wordt gebruikt. Binnen de bestemming zijn maximaal 8 zeilevenementen van april tot oktober van ieder kalenderjaar toegestaan. In de regels zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

#### VERKEER

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de Suderséleane. De bestemming voorziet in het verleggen van het tracé naar de weg. Het aantal rijstroken is gemaximaliseerd op twee. Naast deze hoofdontsluiting zijn fietspaden, groenvoorzieningen en water in de bestemming begrepen.

#### VERKEER - VERBLIJF

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' verkeer en verblijf betreft de ontsluitings-structuur en de parkeer-voorzieningen van de verschillende recreatiegebieden. Deze gronden zijn, of worden ingericht als verblijfsgebied.

#### WATER

De bestemming 'Water' betreft de waterlopen binnen het plangebied. Bruggen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "brug".

#### WATER - VAARWATER

De bestemming 'Water - Vaarwater' betreft de vaarweg It Soal. Deze vaarweg heeft een ontsluitende functie voor de scheepvaart tussen Workum en het Friese merengebied en het IJsselmeer.

### **Toelichting op de aanduidingen:**

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie':

Direct grenzend aan het plangebied van dit bestemmingsplan ligt geluidgezoneerd bedrijventerrein It Soal. Rond dit terrein is een geluidzone van toepassing die in dit bestemmingsplan is aangeduid met 'geluidzone – industrie'. De regels hierbij voorkomen dat de bouw van nieuwe geluidgevoelige bebouwing (waaronder recreatiewoningen) wordt voorkomen. Hierdoor kan het bedrijventerrein gebruik blijven maken van de bestaande geluidruimte en wordt eventuele overlast voorkomen.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – dijken':

De aanduiding 'overige zone – dijken' is gelegd op de oude dijk door het plangebied. Dit is een dijk die cultuurhistorisch van belang is. De aanduiding en daarbij horende regeling gaan dan ook uit van het behoud van het historische profiel van de dijk. Werken en/of werkzaamheden zijn niet geheel verboden, onder voorwaarden kan hiervoor een omgevingsvergunning verleend worden.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop':

Rond de molen ten zuiden van het plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. De zone hiervan is bepaald door de molenbeschermingszone. De regeling is afgestemd op de regeling zoals deze ook al in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Het belangrijkste is dat in de bouwregels een bouwhoogte beperking is opgenomen. Deze moet voorkomen dat de molen in zijn functioneren wordt belemmerd. De bestaande bebouwing binnen de molenbiotoop levert hiervoor geen beperkingen op. De regeling is vooral van belang bij (vervangende) nieuwbouw binnen de molenbiotoop.

## **5.5 Handhaving**

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied 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 de burger waar deze uit kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn op zijn/haar perceel, maar ook de regels die gelden voor de buurman en de directe omgeving worden in het bestemmingsplan zichtbaar gemaakt.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorafgaand aan de terinzagelegging is ex. art. 3.1.1. Bro het plan voor overleg aangeboden aan de relevante partners. Drie instanties hebben een reactie gegeven. In de reactienota die als bijlage 8 is opgenomen, zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord. De doorwerking naar voorliggend bestemmingsplan is conform beantwoording uitgevoerd.

Op grond van de Wro wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode van terinzagelegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Gezien het voortraject van het voorliggende bestemmingsplan, wordt het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.



## **Bijlagen**

## **Bijlage 1. Akoestisch onderzoek**

## **Bijlage 2. Archeologisch onderzoek 2011**

### **Bijlage 3. Archeologisch onderzoek 2018**

## **Bijlage 4. Ecologisch onderzoek**

## **Bijlage 5. Veiligheidsonderzoek**

**Bijlage 6. Wateradvies met kaart watercompenserende maatregel**

## **Bijlage 7. Lichtonderzoek**



## **Bijlage 8. Reactienota Vooroverleg**

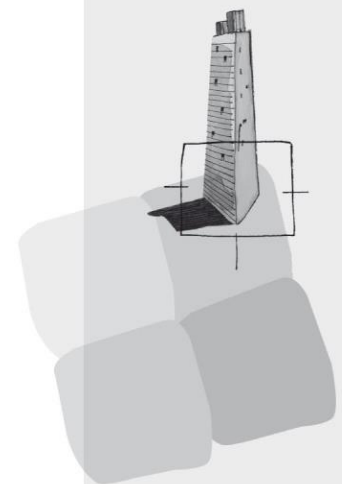
## **Colofon**

### **Bestemmingsplan**

BügelHajema Adviseurs bv

### **Projectnummer**

158.00.01.07.03



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
**T** 058 215 25 15  
**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
**W** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort