

**GEMEENTE DE FRYSKE MARREN
RIJS - MOOI GAASTERLAND**

BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

BESTEMMINGSPLAN RIJS - MOOI GAASTERLAND

CODE 149906 / 30-09-2015

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>BLZ</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 2. Wegverkeerslawaaï	9
4. 3. Bodem	9
4. 4. Water	10
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Cultuurhistorie	11
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	12
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	15
7. OVERLEG	17

BIJLAGEN

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Overlegreactie provincie Fryslân

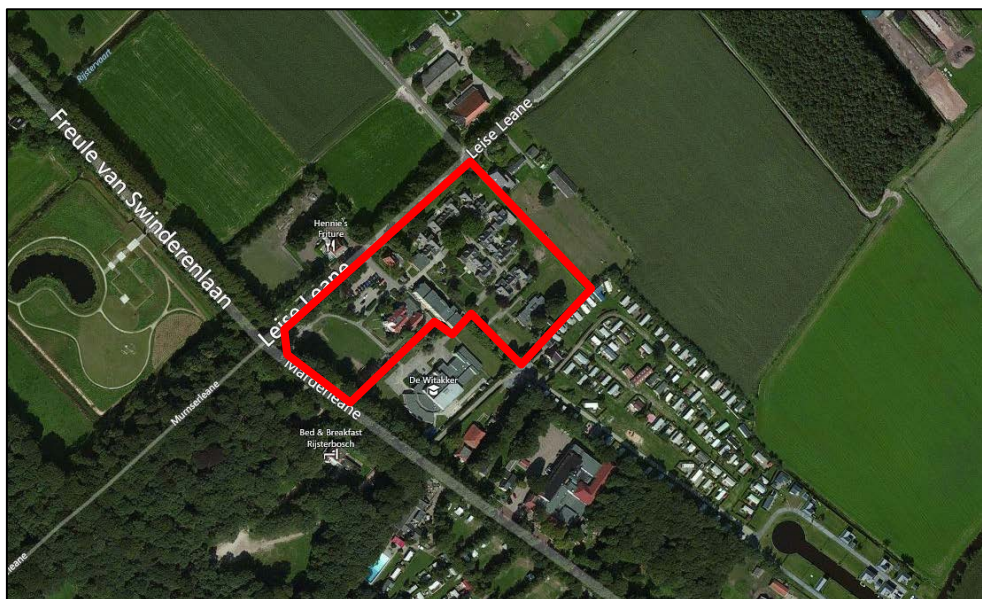
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Rijs ligt het terrein 'Mooi Gaasterland'. Dit vormt een markant terrein dat zijn oorsprong vindt in het begin van de 20^{ste} eeuw. Sinds die tijd is het terrein in gebruik geweest als vakantieoord, kindertehuis en voor behandeling van kinderen. In 2010 is er een einde gekomen aan deze functies en wordt het terrein niet meer gebruikt. Er is bij de gemeente De Fryske Marren een verzoek ingediend om het terrein een toekomstgerichte bestemming te geven met horeca en verblijfsrecreatie in de bestaande bouwwerken. De gemeente staat positief tegenover het initiatief. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen het initiatief mogelijk is.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de rand van het bos op de hoek van de Marderleane en de Leise Leane. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: BingMaps)

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Herziening Buitengebied 2004* (vastgesteld 9 februari 2010). Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', waarop een bijzondere woonvorm is toegestaan. Deze functies zijn alleen mogelijk in de bestaande gebouwen. Het gebruik van de gronden en gebouwen voor horeca en verblijfsrecreatie is hierin niet toegestaan.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken. In *hoofdstuk 7* wordt ingegaan op het gevoerde Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk staat een korte beschrijving van het project. Dit geeft een beeld van de gewenste situatie, dat de basis is voor de te verlenen omgevingsvergunning.

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Marderleane en de Leise Leane in Rijs, aan de entree van het achtergelegen Rijsterbos. Dit bos ligt tussen Rijs en het IJsselmeer en is ongeveer 170 hectare groot. Op de voorzijde van het terrein (aan de Marderleane) bevindt zich een parkzone met daarin een karakteristieke villa in chalet stijl en 2 bouwlagen met kap, die uit 1912 stamt.



Figuur 2. Villa (bron: Google)

In 1925 worden aan deze villa een aantal bijgebouwen toegevoegd. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het complex wederom uitgebreid met een zusterflat (in twee bouwlagen met een plat dak) in 1968, direct achter de villa. In 1977 zijn er aan de achterzijde van het terrein (aan de Leise Leane) groepsaccommodaties (in 1 bouwlaag met kap) gebouwd. Ook bevindt zich aan de Leise Leane een dienstwoning (in 1 bouwlaag met kap) en een parkeerterrein. Tot 2010 is het complex in gebruik geweest door Jeugdhulp Fryslân. De onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie.



Figuur 3. Bebouwing in de huidige situatie (Bron luchtfoto: BingMaps)





Figuur 4. Aanzichten huidige situatie (Bron: Google Streetview)

De omgeving van het plangebied bestaat uit de volgende functies:

- een school (De Witakker) oostzijde;
- een woning met een bed & breakfast ten zuiden van de Marderleane;
- een kampeerterrein met een bedrijfswoning aan de noord(oost)zijde;
- een woning en een horeca/recreatiefunctie ten westen van de Leise Leane.

2. 2. Beschrijving initiatief

De wens is om in de bestaande bebouwing een nieuwe recreatieve functie en horeca functie te ontwikkelen. De villa aan de voorzijde van het terrein zal worden voorzien van een horecafunctie met mogelijkheden voor een hotel en een restaurant. De bovenverdiepingen kunnen naast de horecafunctie worden gebruikt voor kantoor en/of wonen. Een herinrichting van de tuin / het park aan de voorzijde van het terrein is hiervoor noodzakelijk in die zin dat mede parkeervoorzieningen worden aangelegd. De karakteristieke uitstraling van dit deel van de tuin zal overigens wel gehandhaafd blijven. Dit terrein kan gebruikt worden voor evenementen.

Een rechtstreekse wandelverbinding vanaf het Rijsterbos zou wenselijk zijn. Voor het min of meer open terrein ten noorden van de voormalige zusterflat is een gezamenlijke open invulling gedacht voor de recreatiefuncties.

Aan de achterzijde van het terrein worden de groepsaccommodaties, de dienstwoning en de voormalige zusterflat geschikt gemaakt voor verblijfsrecreatie. Deze gebouwen zijn vrij eenvoudig op te delen in forse recreatievilla's. Ze hebben ook een fraaie ruimtelijke structuur en ook de terreininrichting en groenstructuur zullen grotendeels gehandhaafd worden. Er wordt een VVE opgericht die onder andere wordt belast met het tuinonderhoud.

Alle functies worden alleen mogelijk gemaakt in de bestaande bebouwing, met uitzondering van een kavel ten noordoosten van de zusterflat waar een mogelijkheid komt voor de bouw van een nieuw gebouw voor verblijfsrecreatie. Al deze functies worden bij recht mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Om in te kunnen spelen op de marktonwikkelingen, worden voor de zusterflat ook alternatieve functies mogelijk gemaakt die passend zijn bij de bebouwing en de

omgeving. Hierbij wordt gedacht aan een horecafunctie in de voormalige zusterflat. Het bestemmingsplan speelt hier op in met een wijzigingsbevoegdheid die deze gebruiksverandering mogelijk maakt.

De beoogde ontwikkelingen zien er als volgt uit:



Figuur 5. De boogde ontwikkelingen (Bron: Adema architecten)

Het deel van het toekomstige recreatieterrein dat grenst aan Camping de Vossehoek (noordoostelijk deel met daarop één gebouw), zal bij de camping worden getrokken om naast ruimte te bieden voor ruimte voor campingactiviteiten en voor onderhoud, beheer en opslag. Er komt geen horecafunctie op deze plek en er worden ook geen kampeermiddelen geplaatst. Een deel van het terrein wordt gebruikt voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de camping.

Het terrein blijft via de bestaande mogelijkheden ontsloten op de Mardeleane en de Leise Leane. In relatie met de huidige mogelijkheden hebben de nieuwe functies in het plangebied een gering effect op de verkeersaantrekkende werking. Deze wegen bieden voldoende mogelijkheden voor afwikkeling van het verkeer. Parkeren vindt plaats op het bestaande parkeerterrein aan de Leise Leane en een nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de voorzijde bij de villa. Op het terrein zijn ruim voldoende mogelijkheden om de parkeerbehoefte voor de functies op te vangen.

3. BELEIDSKADER

Gezien de aard en omvang van dit project, zijn er vanuit Rijksbeleid geen relevante beleidsuitgangspunten. Er wordt in dit hoofdstuk dan ook alleen in gegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”, vastgesteld op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

In de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 18 juni 2014) stelt de provincie regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. Het plangebied is in de verordening opgenomen binnen de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied. Dit biedt de gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid als het gaat om hergebruik van functies, zoals in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Voor de beoogde horecafunctie gelden vanuit de verordening geen specifieke regels. In de verordening is wel opgenomen dat een nieuwe recreatieve voorziening uitsluitend wordt toegestaan in, aansluitend of nabij een recreatiekern. Het nabijgelegen Oudemirdum is aangegeven als recreatiekern. De locatie heeft een functionele en fysieke samenhang met Oudemirdum. Er is sprake van een doorgaand gebied met recreatieve voorzieningen in en aan de randen van de bossen bij Oudemirdum en Rijs. De weg tussen Rijs en Oudemirdum maakt tevens onderdeel uit van een fietsroute. Er is sprake van een recreatieve as Oudemirdum - Rijs.

In Oudemirdum is een bezoekerscentrum aanwezig met toeristische informatie en de toekomstige recreanten zullen tevens gebruik maken van de faciliteiten in het Multifunctionele centrum It Klif in Oudemirdum waarin onder andere een café, snackpunt en huisarts aanwezig zijn. De toekomstige toeristen zullen daarom voor een groot deel georiënteerd zijn op Oudemirdum.

In de verordening is verder opgenomen dat er maximaal 50 recreatiewoningen per complex gerealiseerd mogen worden. In het plangebied worden maximaal 30 recreatiewoningen mogelijk gemaakt.

Verder heeft de provincie in de verordening ingezet op het hergebruik van vrijkomende gebouwen. Dit heeft zijn vertaling gekregen in artikel 1 (Bundeling algemeen) waar is geregeld dat gebouwen eveneens mogen worden gebruikt voor verblijfsrecreatieve functies (artikel 1, lid 1.2.1 sub 2.b). Er is met deze ontwikkeling sprake van hergebruik waardoor verdere leegstand en verpaupering van de panden wordt voorkomen.

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen daarmee binnen het provinciale beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

De Diamant van Gaasterland (2009)

In de nota *'De diamant van Gaasterland!'* is het gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme vastgelegd. In zijn algemeenheid wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, behoud van differentiatie in aanbod en seizoensverlenging. Met het project worden recreatieve functies beoogd die een verrijking vormen voor Rijs en omgeving. De herontwikkeling voorkomt ook een verloedering en verpaupering van het momenteel niet gebruikte terrein. Het project sluit dus aan bij het recreatiebeleid van de gemeente.

Verder is nieuw recreatiebeleid voor De Friese Meren in voorbereiding. De kans dat opnieuw ingezet wordt op het versterken van de as Oudemirdum - Rijs lijkt reëel. Bestaande voorzieningen kunnen nog een kwaliteitsslag maken met seizoensverlenging. Kansen voor nieuwe voorzieningen, die qua aard en schaal passen bij Gaasterland worden vooral gezien langs de randen van het bosgebied. Ook bij dit beleid sluit het project aan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. In dit geval betreft het een gemengde omgeving, waar zich onder andere ook een school en een bed & breakfast in bevindt.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen enkele woningen. In de huidige situatie zijn in het plangebied maatschappelijke functies toegestaan. Deze zijn na vaststelling van dit bestemmingsplan niet meer mogelijk. Dan zijn alleen horecafuncties (aan de voorzijde van het terrein, met kantoor en wonen op de verdieping) en verblijfsrecreatie (aan de achterzijde van het terrein) mogelijk. Deze nieuwe functies zijn, zeker in vergelijking met de huidige mogelijkheden, goed inpasbaar in het gemengde omgevingsgebied en zorgen niet voor een onverantwoorde milieuzonering. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De gehele kern van Rijs is als 30 km/u-gebied aangewezen. De nieuwe functies in het plangebied zijn niet als geluidsgevoelige objecten aan te merken. De woonfunctie is dat wel. Gezien de ligging van het plangebied aan een relatief rustige weg zonder geluidszone, is te verwachten dat er bij de functies een goed verblijfs- en leefklimaat ontstaat en is er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen geluidsonderzoek noodzakelijk.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Er worden geen nieuwe bodemingrepen voorgesteld, behalve voor de bouwmo- gelijkheid voor een nieuw verblijfsrecreatiegebouw. Gezien het gebruik van de gronden vanuit het verleden is het zeer ondenkbaar dat er in de gronden bodem- verontreiniging aanwezig is. Er zijn geen milieubelastende functies uit het verle- den bekend. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke ordening geworden.

De ontwikkeling is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân via de digitale water- toets op www.dewatertoets.nl. Hieruit blijkt dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het waterschap aangeeft op welke wijze rekening gehouden kan worden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1. Door het waterschap is een positief wateradvies afgege- ven. Dit betekent dat, indien de in de watertoets opgenomen adviezen worden opgevolgd, het plan niet leidt tot waterhuishoudkundige bezwaren.

4. 5. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermings- wet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergun- ning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Op ongeveer 1,5 kilometer ligt het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Gezien de aard en omvang van het project, is een significante invloed op dit natuurgebied uitge- sloten.

Het gehele Rijsterbos is aangewezen als EHS-gebied. Gezien de aard van de pro- ject (functieverandering van maatschappelijk naar horeca en verblijfsrecreatie) is aantasting van de waarden van het EHS-gebied niet te verwachten. Per saldo le- vert de bestemmingswijziging niet of nauwelijks extra hinder op voor het EHS- gebied.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor de uitvoering van dit project worden geen gebouwen gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. Dergelijke activiteiten hebben doorgaans invloed op het leefgebied van (beschermde) soorten. De ontwikkeling veroorzaakt daarom redelijkerwijs geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Nader onderzoek is niet nodig. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moeten eventueel aanwezige dieren in de gelegenheid worden gesteld te vluchten naar een andere leefomgeving.

4. 6. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Zoals in paragraaf 2.1 is omschreven kent het plangebied een rijke historie. Dit geldt met name voor de villa aan de voorzijde van het terrein (deze staan op de kadastrale kaart van 1832 als villa en tuin), maar ook voor de omgeving van het plangebied dit geldt ook voor de omgeving hiervan. De villa is aangewezen als gemeentelijk monument en daarmee al voldoende via het monumentenspoor beschermd. De tuin is daarnaast ook bijzonder. Uitgangspunt is herbestemming van de bestaande gebouwen. Met dit bestemmingsplan worden dan ook geen ingrepen aan de bestaande gebouwen beoogd (met uitzondering van de verwijdering van asbest in de recreatiewoningen). De tuin blijft bewaard. Het parkeren vindt plaats op het bestaande parkeerterrein. Bebouwing is niet toegestaan in de tuin, alleen in het bouwvlak dat strak om de bestaande villa is gelegd.

De herbestemming heeft tot doel het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven voor de toekomst. De cultuurhistorische waarden in de omgeving profiteren hiervan.

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geldt voor het plangebied dat bij ingrepen boven de 5.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met dit project worden (met uitzondering van extra bouw-mogelijkheid voor een recreatiewoning) geen bodemingrepen voorzien. Ook de nieuwe recreatiewoning overstijgt deze grens niet. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Wel is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie in dit bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Binnen het plangebied wordt de functie veranderd van maatschappelijk naar horeca en (verblijfs)recreatie. Per saldo heeft dit niet of nauwelijks effect op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtkwaliteit. De ontwikkelingen in het plangebied blijven in ieder geval onder de grenzen van de regeling "niet in betekenende mate". Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de risicokaart van de provincie Fryslân zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

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

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied is sprake van de volgende bestemmingen:

Horeca

De bestemming 'Horeca' is van toepassing op de voorzijde van het terrein bij de villa. Hier zijn horecafuncties zoals een restaurant en een hotel/logies toegestaan. Naast de horecafunctie zijn in de tweede en hogere bouwlagen de functies kantoor en wonen toegestaan. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de huidige situatie. Bijbehorend zijn ook functies zoals parkeerplaatsen, wegen en paden, groen, water en speelvoorzieningen toegestaan. Op het voorterrein is het mogelijk om evenementen te houden, hiervoor is wel een vergunning op grond van de Algemene plaatselijke verordening nodig. Het gaat hierbij om een ondergeschikte functie, overlast voor de omgeving moet voorkomen worden.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

Deze bestemming is van toepassing op het gebied met de voormalige groepsaccommodaties aan de achterzijde van het terrein en de voormalige dienstwoning aan de Leise Leane. Deze bestemming regelt dat in de bestaande gebouwen recreatiewoningen zijn toegestaan. De maatvoering is zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie, zijnde gebouwen in één bouwlaag met kap (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter).

Voor de goothoogte geldt dat een deel van de bestaande gebouwen uit twee lagen bestaan. Om die reden is ook de bestaande goothoogte toegestaan als deze meer dan 3 meter bedraagt. Dezelfde bouwregels is ook op het voormalige zustergebouw van toepassing dat een ten opzichte van de opgenomen bouwregels, een afwijkende bouwvorm heeft (twee bouwlagen met platte afdekking).

Verder biedt de bestemming de mogelijkheid voor de bouw van één nieuwe recreatiewoning ten noordoosten van de voormalige zusterflat. De huidige gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (met inbegrip van de voormalige zusterflat) binnen de bestemming is circa 2.350 m². Er wordt een nieuwe recreatiewoning met een oppervlakte van 150 m² (afgestemd op de kleine bestaande accommodaties) toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte is dus gemaximeerd op 2.500 m². Net als in de bestemming 'Horeca' zijn ook bijbehorende functies mogelijk.

Binnen deze bestemming mogen maximaal 30 recreatiewoningen worden gebouwd, los van het gegeven of de voormalige zusterflat ook als zodanig wordt verbouwd (zie kopje 'Wijzigingsbevoegdheden'). Dit aantal biedt ruimte voor een flexibele invulling van de gebouwen. Er kan gekozen worden voor ruime woningen of voor recreatiewoningen van een kleinschaligere omvang, indien het aantal van 30 wordt benut. Uitgangspunt is dat het voormalige zustergebouw maximaal 10 recreatiewoningen kan huisvesten.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Een deel van het terrein zal worden gebruikt ten behoeve van de naastgelegen camping Vossehoek. Het bestaande gebouw zal dan ook voor campingactiviteiten worden gebruikt, met daarin ook de mogelijkheid om het voor maximaal één recreatiewoning te gebruiken. Een horecafunctie is niet toegestaan, er mogen ook geen kampeermiddelen worden geplaatst. Een deel van het terrein wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van de camping. Bij de bouwregels is aangesloten op de bestaande bebouwing.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van mogelijk aanwezig archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de voorwaarden worden opgenomen dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Dit is alleen van toepassing indien het grondbewerking over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² betreft.

Wijzigingsbevoegdheden

In de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' is sprake van een wijzigingsbevoegdheid waarmee onder voorwaarden ook een andere functie dan verblijfsrecreatie is toegestaan:

- Voor de voormalige zusterflat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebouw te kunnen gebruiken voor horeca. Na uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid sluit de regeling aan bij de bestemming 'Horeca'.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Overleg

Het bestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan de diensten van rijk en provincie en de overige instanties en organisaties die zijn betrokken bij het Overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het Overleg zijn in dit bestemmingsplan opgenomen (Hoofdstuk 7).

6.1.2. Informatieavond

Op 7 mei 2014 is een informatieavond georganiseerd om de buurt te informeren over de gewenste ontwikkelingen in het plangebied. Tijdens deze avond hebben de ontwikkelaar en de architect een korte presentatie gegeven over het project en de te volgen bestemmingsplanprocedure. Ongeveer 30 mensen waren bij deze avond aanwezig, de reacties waren positief.

6.1.3. Vervolgprocedure

Het bestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestaat voor het indienen van zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 30 september 2015 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit besluit is voor belanghebbenden beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De economische uitvoerbaarheid van een project wordt in eerste instantie aangetoond door de financiële haalbaarheid van het project. Daarnaast heeft het te maken met de grondexploitatie.

Economische uitvoerbaarheid

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen beschikbaar om het project te kunnen financieren.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen

van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een extra recreatiewoning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Er worden in dit geval door de gemeente geen kosten gemaakt die op het bouwplan moeten of kunnen worden verhaald. De gemeenteraad zal daarom besluiten om voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten en het risico planschade geregeld worden. De procedurekosten worden via leges verhaald op de aanvrager.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd naar de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Het project heeft de normale watertoetsprocedure doorlopen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.4 van deze toelichting, het wateradvies is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Op 18 juli 2014 is de vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. De reactie is opgenomen als bijlage In het navolgende wordt deze reactie kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Woningbouwafspraken

Er wordt geadviseerd in de regels (bij de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Horeca naar een woonbestemming) op te nemen dat de toename van het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Reactie gemeente: in de bestemming Horeca is deze wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan niet langer opgenomen.

Nieuw complex van recreatiewoningen

Een nieuw complex van recreatiewoningen kan uitsluitend worden toegestaan in, aansluitend of nabij een recreatiekern, tot een maximum van 50 recreatiewoningen.

Reactie gemeente: de toelichting is op dit onderdeel aangevuld. In de notitie recreatie en toerisme van de gemeente Gaasterlân-Sleat was de zone tussen Rijs en Oudemirdum als een 'Ontwikkelingsgebied' aangewezen. Voor De Friese Meren is nieuw recreatiebeleid in voorbereiding. De as tussen Rijs en Oudemirdum is daarbij altijd in beeld gebleven als een 'Ontwikkelingsgebied' voor recreatiebedrijven. Dit past ook binnen de recreatieclusters die de provincie hanteert.

Bestaande recreatiebedrijven krijgen alle ruimte en nieuwe recreatiebedrijven die qua aard en schaal passen bij Gaasterland en landschappelijk kunnen worden ingepast konden zich hier vestigen. Met name de (landschappelijke) ligging; op de rand van het bos en het open gebied en de goede ontsluiting lagen hieraan ten grondslag. Dit past binnen de recreatieclusters die de provincie hanteert. Bestaande recreatiebedrijven kregen alle ruimte en nieuwe recreatiebedrijven konden zich hier vestigen.

Daarnaast hebben provincie en gemeente altijd hoog ingezet op het hergebruik van bestaande gebouwen voor nieuwe functies in plaats van het toestaan van nieuwbouw. In de nieuwe Verordening Romte 2014 heeft de provincie ook opnieuw ingezet op het hergebruik van vrijkomende gebouwen. Dit heeft zijn vertaling gekregen in artikel 1 (Bundeling algemeen) waar is geregeld dat gebouwen eveneens mogen worden gebruikt voor verblijfsrecreatieve functies (artikel 1, lid 1.2.1 sub 2.b).

Het gaat hier om een bijzonder complex met, voor wat betreft de villa en de tuin, cultuurhistorische waarde. Het gebouwencomplex is al jaren buiten gebruik en

dreigt in verval te raken. De gemeente juicht het toe dat er een initiatiefnemer is die de stap waagt om in economische tijden als de huidige een dergelijk bijzonder complex te gaan herbestemmen. De functies, zoals die in dit bestemmingsplan zijn voorzien, passen goed in de omgeving. Bovendien is er ook geld nodig voor de aankoop en het onderhoud van het complex. Van belang is uiteraard dat er dan ook functies mogelijk zijn die voor de benodigde kosten kunnen zorgen.

Het aantal van 30 recreatiewoningen is weliswaar meer dan ingevolge de regeling voor vrijkomende gebouwen is toegestaan (artikel 5.5.1 verordening), maar gelet op de functionele en fysieke samenhang met Oudemirdum, zijnde een recreatiekern, passend binnen het aantal van 50 dat ingevolge de verordening mogelijk is bij dergelijke kernen.

Archeologie

Bij ingrepen boven de 5.000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De provincie geeft aan dat nu sprake is van een functiewijziging archeologisch onderzoek moet plaatsvinden aangezien het terrein groter dan 5.000 m² is.

Reactie gemeente: het gaat hier voornamelijk om bestaande bebouwing. De nieuwbouw die gaat plaatsvinden is minimaal (namelijk één nieuwe recreatiewoning). Er vinden dus geen bodemingrepen plaats met een grotere oppervlakte dan genoemd. Een archeologisch onderzoek is daarom op dit moment niet noodzakelijk. Wel is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen waarin staat dat bij bouwwerkzaamheden of andere werken en werkzaamheden die kunnen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden archeologisch onderzoek kan worden geëist.

Cultuurhistorie

De villa en tuin zijn op de Cultuurhistorische Kaart weergegeven op de kadastrale kaart van 1832 als huis en erf. In de toelichting is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden van het park bij de herstructurering niet worden aangetast, dit vindt de provincie niet voldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente: de toelichting is op dit punt nader aangevuld.