



GEMEENTE DE FRYSCHE MARREN

**BESTEMMINGSPLAN LANGWEER –
APPARTEMENTEN STEVENSHOEK**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**BESTEMMINGSPLAN LANGWEER -
APPARTEMENTEN STEVENSHOEK**

CODE 129946 / 25-05-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN	3
2. 1. Omgeving	3
2. 2. Huidige situatie plangebied	4
2. 3. Beschrijving initiatief	6
2. 4. Ruimtelijke inpassing	7
2. 5. Ontsluiting en parkeren	9
2. 6. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	9
3. BELEIDSKADER	11
3. 1. Rijksbeleid	11
3. 2. Provinciaal beleid	14
3. 3. Gemeentelijk beleid	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4. 1. Milieuzonering	18
4. 2. Wegverkeerslawaaï	19
4. 3. Water	20
4. 4. Bodem	21
4. 5. Cultuurhistorie	22
4. 6. Ecologie	23
4. 7. Externe veiligheid	24
4. 8. Luchtkwaliteit	25
4. 9. Kabels en leidingen	25
5. JURIDISCHE PLANOPZET	26
5. 1. Algemeen	26
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	26
6. UITVOERBAARHEID	28
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	29

BIJLAGEN

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek jachtwerf
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Projectplan flora en fauna
Bijlage 7	Overlegreacties
Bijlage 8	Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Stevenshoek in Langweer staat het voormalig hotel De Wielen. Dit gebouw staat op een markante plek, op de grens tussen het havengebied en de kom van Langweer en ook aan een belangrijke verbindingroute tussen deze twee gebieden. Al enige tijd zijn er plannen om de locatie te herontwikkelen, waarbij deze een invulling krijgt die meer recht doet aan de bijzondere positie van het dorp. Deze herontwikkeling hangt losjes samen met de herinrichting van de openbare ruimte rondom Stevenshoek.

Het plan is opgevat om de locatie in te vullen met een appartementengebouw, in hoofdzaak voor permanente bewoning. In beperkte mate is ook het gebruik als recreatieappartementen mogelijk. Op de benedenverdieping wordt een horecafunctie voorgestaan. Het geheel krijgt een hoogwaardige uitstraling, passend bij de markante plek waarop het is beoogd.

De gewenste functie en bebouwing is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom wordt voor het perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de gewenste invulling mogelijk is.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Stevenshoek 23. Dit perceel ligt aan het eind van de Stevenshoek in het noorden van Langweer. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Joure, Langweer, Nijhaske, Oudehaske en het Buitengebied*, die is vastgesteld op 26 juni 2013. De beheersverordening heeft een tijdelijk karakter. Deze is opgevolgd door het bestemmingsplan *Langweer*, dat de gemeente onlangs heeft vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelet op de voorgestane ontwikkelingen uit het bestemmingsplan *Langweer* gelaten.

Conform de beheersverordening blijven de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan (met uitzondering van de flexibiliteitsbepalingen) van kracht. Het voorheen geldende plan is het bestemmingsplan *Langweer* uit 1976. Hierin is het plangebied bestemd voor horecabedrijven. Op het perceel ligt een ruim bouwvlak van 45 x 35 meter, waarbinnen een maximale goothoogte van 7 meter geldt. De bebouwing mag worden voorzien van een kap, waardoor een (theoretische) bouwhoogte van ruim 25 meter mogelijk is.

Het appartementencomplex is ten opzichte van de bestaande bebouwing naar het noordoosten geroid, zodat er meer afstand tot de bestaande gebouwen ontstaat. Hierdoor ligt de bebouwing grotendeels buiten het bestaande bouwvlak. De oppervlakte van de nieuwbouw is overigens wel kleiner dan de oppervlakte van het huidige bouwvlak.

Ook de voorgestelde goothoogte is in strijd met de beheersverordening. Deze bedraagt voor een groot deel 12,70 meter. Aan de zuidzijde is deze maximaal 9,70 meter. De beoogde bouwhoogte blijft ruimschoots onder de mogelijkheden van de beheersverordening.

Tenslotte past de woonfunctie niet binnen de huidige horecabestemming. De voorgestelde appartementen zijn daarom ook in strijd met de beheersverordening.

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. Ten slotte worden in *hoofdstuk 6* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN

2. 1. Omgeving

Het dorp Langweer ligt ten westen van Joure en ten noordwesten van Sint Nicolaasga aan de Langwarder Wielen. Langweer ligt niet direct aan doorgaande wegen en kent daarom een tamelijk geïsoleerde ligging. Het dorp kent een rijke cultuurhistorie en is door de ligging aan de Langweerderwielen een populaire bestemming voor waterrecreatie.

Het oude centrumgebied van het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft het gebied rondom de Buorren. De begrenzing ligt op de kruising van de Stevenshoek met de Auke Piersstrjitte/Efterom. Het plangebied ligt hierbuiten.

De Stevenshoek ligt op een kade aan de opvaart in het dorp. De weg vormt de verbinding tussen de haven en het centrum van Langweer en is daarmee een belangrijke schakel in het op waterrecreatie gerichte dorp. Door de ligging aan de opvaart zijn in het gebied tussen de doorgaande weg door het dorp (de Oasingaleane) en de Stevenhoek diverse watergerelateerde bedrijvigheid, horeca en recreatiebedrijven ontstaan. Ook is hier een aantal woningen aanwezig. In het gebied zijn enkele locaties met een lage ruimtelijke kwaliteit aanwezig, waaronder een voormalig bedrijfsperceel aan de Oasingaleane 30 en het terrein van hotel De Wielen.

De Stevenshoek is een voor auto's doodlopende weg. Op het einde van de weg is een brug voor fietser en voetgangers over de opvaart naar het recreatieterrein Leijenspolder. Langs de westzijde is een aantal insteekparkeerplaatsen aanwezig. Dankzij het relatief brede profiel kan de openbare ruimte jaarlijks ook gebruikt worden als evenemententerrein.

Het plangebied betreft het terrein van hotel De Wielen, dat op het einde van de Stevenshoek ligt. Ten zuiden hiervan ligt het terrein van zeilschool Vinea. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied

2. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied kent een rijke geschiedenis van bebouwing. In de 16^e eeuw tot halverwege de 19^e eeuw stond hier een huis van stand, genaamd Douma State. In het begin van de 20^e werd hier een zuivelfabriek gebouwd. Dit pand is omstreeks 1950 verbouwd ten behoeve van het voormalig hotel De Wielen. Tot in het toeristisch seizoen van 2014 werd het pand gebruikt door verschillende horecaondernemingen.

Het gebouw is georiënteerd op de oostzijde (Stevenshoek). Het heeft aan deze zijde nog een betrekkelijk representatieve uitstraling. Een aanzicht op het plangebied, vanaf de Stevenshoek, is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Huidige straatbeeld Stevenshoek

Aan de westzijde is sprake van een achterkantsituatie. Deze zijde is vanaf de noordelijke entree van het dorp (Pontdyk) prominent zichtbaar. Het gebouw verkeert in slechte staat en maakt een desolate indruk. In figuren 4 en 5 zijn de westkant en enkele details van het gebouw weergegeven. Gelet op de prominente locatie in het dorp heeft de gemeente het gebouw als 'rotte kies' bestempeld.



Figuur 4. Westzijde van het gebouw



Figuur 5. Detailopnames van het gebouw

In opdracht van de gemeente De Friese Meren is het project 'Herinrichting Stevenshoek' uitgevoerd. Dit is een van de projecten die in het kader van het provinciale Friese Meren Project is uitgevoerd. Het gaat om de opwaardering van de openbare ruimte en de aanleg van een parkeerterrein aan de Oasingaleane, met een verbinding naar de Stevenshoek. Deze verbinding ligt langs de zuidzijde van het plangebied. De herinrichting verbetert de kwaliteit van het toeristische recreatieve aanbod en de gebruikersmogelijkheden van de recreatieve trekpleister Langweer.

2. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat de realisatie van een appartementengebouw met daarin 13 appartementen uit het hogere segment (NB: op basis van dit bestemmingsplan zijn 18 appartementen mogelijk, bijvoorbeeld door het splitsen van appartementen). In de eerste bouwlaag, gericht op de Stevenshoek, wordt een horecaonderneming voorgesteld. Aan de westzijde worden 8 garages en 12 carports gerealiseerd. In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt een kleine haven aangelegd waarin circa 8 boten kunnen liggen.



Figuur 6. Gewenste inrichting plangebied

Het appartementengebouw bestaat uit drie geschakelde delen. Het zuidelijk deel, dat aansluit op de bestaande bebouwing, is opgebouwd uit drie bouwlagen met een kap. De andere twee delen bestaat uit vier bouwlagen met een kap. De bouwhoogte varieert van 9,7 tot 17,3 meter. De gevelaanzichten zijn weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Gevelaanzichten nieuwbouw

2. 4. Ruimtelijke inpassing

Met de nieuwe invulling krijgt het perceel een hoogwaardige uitstraling die past bij de markante plek die het in het dorp inneemt. Het zal een landmark vormen voor verkeer dat vanuit het noorden (over de Pontdyk) het dorp in komt en voor publiek dat vanuit het havengebied de kom van Langweer bereikt.

Wel is het complex relatief grootschalig in Langweer. Voor het waarborgen van een goede inpassing en beeldkwaliteit is specifiek voor de locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 1. In het beeldkwaliteitsplan wordt omschreven hoe de nieuwbouw op locatie de Wielen in Langweer in zijn omgeving ingepast wordt en wat de uitgangspunten zijn geweest voor de ontwikkeling.

Doordat er gebruik wordt gemaakt van een samengestelde, geschakelde hoofdform heeft het gebouw geen massaal overkomen. Er is gekozen voor een opbouw in hoogte vanuit het zuiden. Het deel dat zich richt op de dorpskern heeft een goothoogte van 9,7 meter. Door de gekozen daklijn en de kortere gevel aan deze zijde heeft het gebouw vanaf deze zijde niet een massaal overkomen. De gevels met de grootste oppervlakken liggen aan de zijde van het recreatiegebied, waar deze goed zijn in te passen.

Enkele impressies van de nieuwbouw zijn weergegeven in figuren 8 tot en met 10.



Figuur 8. Impressie nieuwbouw vanuit oostzijde



Figuur 9. Impressie nieuwbouw vanuit westzijde



Figuur 10. Impressie nieuwbouw vanuit (noordzijde)

2. 5. Ontsluiting en parkeren

Het terrein wordt via het nieuwe parkeerterrein aan de Oasingaleane ontsloten op de doorgaande weg door Langweer. De ontsluiting van het appartementengebouw en de horecaonderneming is op deze manier goed geregeld.

Voor appartementen uit het hogere segment geldt volgens de kencijfers van het CROW (publicatie 317) een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Er worden op eigen terrein 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de overige behoefte kan gebruik worden gemaakt van het nieuwe parkeerterrein. Aan de Osingaleane. Hierover zijn afspraken gemaakte met de gemeente.

Voor de horecaonderneming wordt de bestaande parkeersituatie voortgezet. Doordat de horecamogelijkheden in omvang en functionele mogelijkheden worden beperkt ten opzichte van de huidige situatie, is voldoende duidelijk dat deze mogelijkheid geen onaanvaardbare parkeersituatie veroorzaakt. Langweer is een recreatiekern is, waarin voor het totale aanbod aan recreatieve voorzieningen parkeergelegenheid is aangelegd. De horecafunctie binnen het plangebied is ondersteunend voor het totale aanbod.

2. 6. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader waarbinnen de realisatie van het appartementengebouw mogelijk is. Als basis hiervoor geldt het bouw- en inrichtingsplan dat is beschreven in paragraaf 2.3.

Bouwmogelijkheden

De plannen zoals beschreven in paragraaf 2.3 zijn tot stand gekomen in een proces waarbij omwonenden zijn betrokken en de gemeenteraad (in kader van het toepassen van de coördinatieregeling) groen licht heeft gegeven. Het is daarom gewenst om de uitgangspunten van de beschreven plannen vast te leggen. Daarom wordt het nieuwe appartementengebouw op de voorgestelde locatie en in de voorgestelde vorm vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt zo geen ruimte voor meer volumineuze bouw dan is beschreven in deze toelichting.

Voor de andere bouwwerken (garageboxen en carports) geldt dat deze een relatief kleine ruimtelijke impact hebben. De maximale oppervlakte en bouwhoogte en de globale ligging hiervan worden vastgelegd.

Functionele mogelijkheden

Het gebouw is primair bedoeld voor woningen. Het maximum aantal is vastgelegd op 18. Daarnaast is recreatieve bewoning en horeca mogelijk. Voor recreatieve bewoning is geregeld dat ten hoogste 50% van het feitelijk aantal woningen hiervoor gebruikt mag worden. Dit om te voorkomen dat het een recreatiecomplex wordt. Horeca is alleen mogelijk in de plint aan de Stevenshoek. Er wordt voorzien in verschillende soorten horeca, zoals een restaurant of (grand)café. De hoogste horecacategorie, een discotheek, is niet toegestaan.

Terreininrichting

De inrichting van het terrein is globaal geregeld. Het gehele plangebied wordt onder één bestemming gebracht, waarbinnen bijvoorbeeld de woonfunctie, infrastructuur en water (waaronder een haven) uitwisselbaar zijn. Alleen het hoofgebouw, de globale locatie voor bijgebouwen en overkappingen en de gronden die gebruikt mogen worden voor de horecafunctie zijn vastgelegd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- 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 voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar de onderstaande nationale belangen. Deze zijn - direct of indirect - ook opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro), waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen.

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Toetsing

Met dit project zijn geen rijksbelangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

- a) *Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

Kwantitatieve behoefte woningen

De locatie ligt in de woonregio Sudwest (Gemeente Súdwest-Fryslân en Gemeente De Friese Meren). Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. De gemeente De Friese Meren heeft in de regio woningbouwafspraken gemaakt, zie hiervoor ook paragraaf 3.3. Een en ander is vastgelegd in het *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren*. Dit programma is gebaseerd op de actuele woningbehoefte in de genoemde periode. Deze behoefte is gebaseerd op het onderzoeksrapport "Demografische veranderingen in De Friese Meren", dat in 2012 is vastgesteld. Dit rapport is onder andere gebaseerd op de huishoudensprognoses van de provincie Fryslân. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan 23 woningen in Langweer. Het project 'Hotel de Wielen' is specifiek in het de bijlage bij het uitvoeringsprogramma opgenomen (18 wooneenheden). De behoefte voor 18 woningen is hiermee in voldoende mate aangetoond. Deze behoefte is regionaal afgestemd en hierover zijn met de provincie woningbouwafspraken tot 2020 gemaakt. De totale woningbehoefte voor Langweer maakt deel uit van het woningbouwprogramma in het cluster Joure.

Kwalitatieve behoefte appartementen

Op basis van een woningmarktanalyse zijn conclusies getrokken ten aanzien van het kwalitatief programma. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven dat woningen met een goede ligging gewild zijn. De combinatie van een goede bereikbaarheid en ligging aan het water vormen belangrijke motoren in de vraag.

Het project wordt ontwikkeld op een zichtlocatie aan het water. Bovendien zijn de appartementen een uniek segment in Langweer en in het Friese Merengebied. Het aanbod is gespreid in twee segmenten, namelijk acht appartementen in het middensegment (tot 300.000 euro) en 8 appartementen in het hoge segment. Bovendien kan een deel recreatief (als tweede woning) bewoond worden. Hiermee richt het project zich op een brede potentiële marktvrage.

Bij de totstandkoming van het project is vanuit een behoefte in het dorp, namelijk het oplossen van een 'rotte kies' en vraag naar permanente woningen, binnen de kwaliteiten van de kern, namelijk een recreatiekern die is gericht op het water, een uniek woningbouwproject ontwikkeld dat breed in de markt gezet wordt. Er wordt ingespeeld op een vraag waarin momenteel nog niet wordt voorzien.

Recreatieve bewoning

Langweer leeft van de recreatieve sector, watergebonden recreatie in het bijzonder. Om deze sector te bedienen moeten voorzieningen worden geboden. In Langweer is een uitgebreid aanbod aan grondgebonden recreatiewoningen. Recreatieappartementen zijn er niet. Het bieden van mogelijkheden om de appartementen aan het water te kunnen gebruiken als tweede woning creëert een unieke recreatieve voorziening in de recreatiekern. Appartementen vragen vrijwel geen onderhoud en zijn beter te beveiligen dan grondgebonden recreatiewoningen. Dit maakt de appartementen aantrekkelijk voor een vermogende en/of oudere doelgroep.

Vanuit een kenbaar gemaakte wens uit het dorp is uitdrukkelijk gekozen slechts voor een deel van de appartementen (maximaal 50%) mogelijkheden te bieden voor recreatieve bewoning. Dit komt de leefbaarheid van het dorp namelijk ten goede (geen leegstand in de winter).

Horeca

Voor de horecavoorziening geldt dat het plan de bestaande mogelijkheid voor horeca voortzet. Ook hier geldt dat er behoefte aan horecavoorzieningen is om de recreatieve aantrekkingskracht van Langweer te bevorderen. Door de kwalitatieve opwaardering van de Stevenshoek, inclusief de onderhavige locatie, wordt de locatie een unieke en aantrekkelijke horecalocatie in de overgang en aan de verbindingroute tussen het recreatiegebied en het dorp Langweer.

b) Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

c) Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

Omdat wordt voldaan aan trede 2, is toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk. De locatie is overigens passend ontsloten en wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit onderzoek dat is gedaan in het kader van het uitvoeringsprogramma woningbouw van de gemeente De Friese Meren is de behoefte voor de woningen aangetoond. De unieke locatie, tezamen met een breed segment (duur, midden en recreatief) maakt dat wordt voorzien in verschillende vragen uit de markt, waarin momenteel nog geen aanbod is. Dit resulteert in een aangetoonde behoefte.

Er is sprake van een herstructureringsproject, waarmee ook wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder. Tenslotte is de locatie goed bereikbaar. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan zet in op de versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Langweer is in het streekplan als recreatiekern aangegeven. Het herontwikkelen van een terrein met onder andere recreatiewoningen binnen het dorp sluit goed aan op de ambities van de provincie.

Verordening Romte Fryslân 2014

De *Verordening Romte Fryslân 2014* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan bestemmingsplannen. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies voor zover deze naar aard en omvang passen binnen bij de kern. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

In Artikel 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Friese Meren Project

Om de watersportgebieden aantrekkelijk te houden voor de watersporters en recreanten en daarmee werkgelegenheid te stimuleren in de toeristische en recreatieve sector is het Friese Meren Project gestart. Met het realiseren van diverse projecten zoals het verbeteren van vaarroutes, het aanleggen van voorzieningen tracht de provincie haar doelen te bereiken. De ontwikkelingen voor de openbare ruimte rondom Stevenshoek komen hieruit voort.

Het ontwikkelen van een appartementengebouw met mogelijkheden voor horeca op deze locatie draagt bij aan de beleving van de Friese Meren en ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Prognose Fryslân 2013

Volgens de Prognose 2013 zal het aantal inwoners in Fryslân nog tot 2025 toenemen met een kleine 7.000 personen tot 654.000 inwoners. In de periode 2012 tot 2030 zouden er nog zo'n 20.0000 woningen bij moeten komen. In de gemeente De Friese Meren is de woningbehoefte tussen 2012 en 2020 ongeveer 1.000 woningen.

Huishoudensprognose De Friese Meren 2013

				'12 – '20	'20 – '30
	2012	2020	2030	abs	abs
De Friese Meren	21.340	22.349	22.868	1.009	519

De provincie heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en gemeentelijk beleid). De woningbouwopgave tot 2020 is afgestemd op de behoefte.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie De Friese Meren 2014-2018

In de woonvisie beschrijft de gemeente De Friese Meren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Door de gemeenteraad zijn uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld in het *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren* (juni 2013).

De doelstellingen van het woonbeleid worden uitgewerkt via drie pijlers: (1) aandacht voor kwaliteit, (2) een levensloopvriendelijke gemeente en (3) goed wonen voor alle doelgroepen. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. Nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen. Doordat door de vergrijzing het aantal senioren toeneemt is het belangrijk dat woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. Zo kunnen ook senioren zichzelf zoveel mogelijk blijven redden. In Langweer is sprake van een relatief hoog niveau van vergrijzing.

Het herontwikkelingsproject sluit goed aan op de doelstellingen van het woonbeleid zoals verwoord in de Woonvisie. Er is sprake van een sterke kwaliteitsverbetering van een zogenaamde 'rotte kies' op een bijzondere zichtlocatie van het dorp. De appartementen zijn gelijkvloers en daarom in beginsel levensloopbestendig.

Mede in verband met de economische crisis en demografische veranderingen is het aantal te bouwen woningen in de gemeente De Friese Meren naar beneden bijgesteld van gemiddeld 200 woningen naar gemiddeld 140 woningen per jaar. In het rapport *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren* is gemotiveerd aangegeven welke woningbouwprojecten worden gehandhaafd, welke projecten worden getemporiseerd en welke projecten geheel of gedeeltelijk worden geschrapt.

Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren

Gemeente de Friese Meren heeft met de regio een herprioritering van de woningbouwprojecten gemaakt. Het actuele woningbouwprogramma is opgenomen in het *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren*. In het uitvoeringsprogramma staat de clusterbenadering centraal. Langweer ligt in het woningbouwcluster van Joure. Bij de keuzes in prioritering zijn een aantal criteria aangehouden. Het zwaartepunt van de woningbouw (in dit cluster) ligt in Joure. Woningbouwprojecten waarover al afspraken zijn gemaakt gaan voor in het programma. Inbreidingslocaties gaan voor uitleglocaties en woningbouwlocatie met een concurrerend programma worden gereduceerd.

In ieder cluster wordt enige ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gereserveerd. Voor Langweer geldt een groeipercentage van 0,93% per jaar. In Langweer staan 535 woningen. Dit komt neer op een toelaatbare groei van 5 woningen per jaar.

In de woningmarktanalyse worden een aantal conclusies getrokken ten aanzien van het kwalitatief programma voor De Friese Meren. Woningen met een goede ligging zijn gewild, de combinatie van een goede bereikbaarheid en ligging aan het water, vormen belangrijke motoren in de vraag. In de kleine dorpen wordt in principe gebouwd voor de eigen bevolking.

De toevoeging draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en het voorzieningenniveau. Hieruit volgt ook dat er slechts een deel van de woningen recreatief gebruikt mogen worden. Er is geen sprake van een concurrerend programma, aangezien er geen appartementen zijn gepland in de regio en overigens ook niet aanwezig zijn. De bijzondere ligging van het project maakt dat er vraag uit de markt wordt verwacht en ook al is gebleken.

In de bijlage van het uitvoeringsprogramma is de herontwikkeling van Hotel de Wielen opgenomen. Hier is volgens het uitvoeringsprogramma ruimte voor 18 woningen. Op basis van de hiervoor beschreven criteria voor prioritering is dit project geheel gehandhaafd. De gemeente geeft hierbij aan dat er wordt gewerkt aan planontwikkeling voor luxe appartementen en dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een belang is om deze 'rotte plek' in de kern in te vullen.

De 18 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn dus nog opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Welstandsnota De Friese Meren

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (april 2015). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

Het plangebied ligt volgens de gebiedsindeling uit de welstandsnota in de oude kern. Voor de locatie geldt dat een bijzonder en relatief groot element toegevoegd kan worden. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn specifieke welstandscriteria voor het plangebied opgesteld. Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan locatie De Wielen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

Het bouwplan dat is beschreven in hoofdstuk 2 is door welstandscommissie Hûs en Hiem positief beoordeeld.

Toeristisch-recreatieve visie Skarsterlân

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van de recreatie en het toerisme vastgelegd in de *Toeristisch-recreatieve visie* uit 2008. In deze visie wordt benadrukt dat toerisme en recreatie een van de belangrijke economische pijlers van de gemeente is. Een van de uitgangspunten in de visie is dan ook het versterken van onder andere het aanbod aan recreatievoorzieningen.

Dit bestemmingsplan is gericht op het ontwikkelen van woningen. Gelet op het karakter van het dorp en om de verkoopbaarheid te bevorderen wordt de mogelijkheid geboden om 50% van de woningen voor recreatieve bewoning te gebruiken. Daarnaast wordt ruimte geboden voor een beperkte horecavoorziening. Dit past in de ambities zoals opgenomen in de toeristisch-recreatieve visie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

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

Funciemenging

Dit bestemmingsplan stelt de bouw van een woongebouw voor. Rondom het plangebied zijn enkele bedrijfsfuncties aanwezig, namelijk de zeilschool aan de zuidzijde en de jachtwerf aan de westzijde. Daarnaast is er intern sprake van een funciemenging, namelijk de woningen en de horecafunctie. Er is dus sprake van een 'gemengd gebied'.

In bijlage 4 van de VNG-brochure is een overzicht opgenomen van functies die in een gemengd gebied met woningen aanvaardbaar zijn. Horeca activiteiten, met uitzondering van discotheken en muziekcafés, vallen hierin in categorie A. Deze functies kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Voor discotheken en muziekcafés geldt dat deze bouwkundig afgescheiden moeten worden van woningen. Dergelijke horeca-activiteiten zijn op basis van dit bestemmingsplan uitgesloten.

Conclusie

De horeca-activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt veroorzaken geen onaanvaardbare geluidhinder voor woningen in de omgeving en zijn op basis van de VNG-brochure aanvaardbaar op deze locatie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar dit aspect is daarom niet nodig.

De jachtwerf

De jachtwerf grenst direct aan het plangebied. Het betreft een bedrijfsactiviteit uit milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Deze afstand is in een gemengd gebied te reduceren naar 30 meter. Bepalend is geluidhinder. Daarnaast is geurhinder relevant.

Geluidhinder

Omdat niet aan de richtafstand wordt voldaan, is een gericht akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de jachtwerf. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting, zowel ter plaatse van de bestaande woningen als op het nieuwe appartementencomplex, aan de grenswaarden uit het *Activiteitenbesluit* kan voldoen.

De realisatie van het complex leidt voor Jachtwerf dan ook niet tot een belemmering in de bedrijfsvoering. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn:

- het appartementencomplex mag niet dichterbij de inrichting worden gerealiseerd dan in hoofdstuk 2 is aangegeven;
- de hoogste verdiepingvloer mag niet hoger zijn dan 9,7 meter boven het plaatselijk maaiveld;
- de afmetingen en de positie van de garageboxen moeten ten minste zo groot zijn als in hoofdstuk 2 is aangegeven;
- de dakrandhoogte van de garageboxen moet ten minste 3 meter boven het plaatselijk maaiveld zijn.

Geurhinder

Naast de geluidsaspecten is ook geurhinder van belang. Op een dergelijke jachtwerf worden kunststof/polyester boten gerepareerd. Als gevolg hiervan is er sprake van een emissie van styreen en aceton. Voor deze stoffen moet voldaan worden aan de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Voor de jachtwerf geldt dat werkzaamheden met polyester en dergelijke slechts een klein deel van de bedrijfsvoering is en niet een hoofdtak. De omvang van deze werkzaamheden is veel kleinschaliger dan de VNG-brochure beoogd. Daarom kan worden afgeweken van de richtafstand voor geurhinder. Rondom het bedrijf zijn ook diverse andere woningen van derden aanwezig. De bedrijfsvoering is hierop afgestemd. Ter beperking van geurhinder als gevolg van de emissie van styreen en aceton kan een actief koolfilter of gelijkwaardige voorziening worden voorgeschreven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voldaan wordt aan de normen voor geluidhinder en dat er ook vanuit de geurhinder geen belemmeringen voor het plan bestaan. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hiervoor beschreven. Deze voorwaarden zijn in artikel 3.4 van de regels en via de verbeelding van dit bestemmingsplan geborgd. Hierop wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan.

4. 2. Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De bebouwde kom van Langweer is aangewezen als 30 km/uur zone. Wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. Bovendien geldt op de wegen rondom het plangebied geen hoge verkeersintensiteit. Vanuit het aspecten wegverkeerslawaaai bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

4. 3. 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 bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf de locatie en ingrepen in bepaalde beperkingszones, zoals waterkeringen.

Binnen het plangebied is sprake van een beperkte toename aan verharding. Momenteel is een deel van de westzijde van het perceel voorzien van een halfverharding. Deze toename wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van de nieuwe haven aan de noordzijde van het perceel. Schoon hemelwater kan afgevoerd worden op het oppervlaktewater dat aan het perceel grenst. Afvalwater wordt afgevoerd op het bestaande rioleringsstelsel. Het uitgangspunt is dat dit voldoende capaciteit heeft. Verder ligt het plangebied niet in een beperkingszone van het waterschap. De zone langs de waterkering in de Pontdyk/Oasingaleane reikt niet tot het plangebied.

De ontwikkeling is kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap een wateradvies opgesteld. Dit advies is opgenomen in bijlage 3. De gevolgen voor dit bestemmingsplan zijn hierna behandeld.

In de Leidraad Watertoets 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.

Veilig

Vrij voor de boezem: Er moet bij de aanleghoogte van het gebouw rekening worden gehouden met het gegeven dat het plangebied vrij voor de boezem ligt.

Voldoende

Drooglegging: Er moet voldoende afstand worden aangehouden tussen de bebouwing en het grondwater. Hiervoor worden droogleggingnormen geadviseerd. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een boezempeil van NAP -0,52 meter.

De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte is NAP +0,60 tot +0,90 meter. Als op dit niveau wordt gebouwd wordt voldaan aan de droogleggingnormen.

Grondwateronttrekking: Als het nodig is om bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur grondwater te onttrekken, is daarvoor een vergunning of melding nodig.

Toename verharding: Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 200 m² aan verhard oppervlak 10% van deze toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Te dempen watergangen moeten geheel worden gecompenseerd. In dit geval is er niet of nauwelijks sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen. Bovendien wordt door de aanleg van de jachthaven extra water aangelegd, waarmee de toename aan verharding ruimschoots wordt gecompenseerd.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem: Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan schoon hemelwater vanaf de verhardingen worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Afvalwater wordt afgevoerd op een nieuw rioleringsstelsel, dat in het kader van de herinrichting van Stevenshoek is aangelegd. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit voor de woningen.

Waterkwaliteit: De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Vervolg

Waterwet: Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Procedure: De in het wateradvies vermelde adviezen worden opgevolgd bij de uitvoering van de plannen. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies. De wartertoetsprocedure is hiermee afgerond.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het bestemmingsplan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een, tijdens het verkennend onderzoek aangetroffen, verontreiniging op het achterterrein. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de toekomstige bodemfunctie. Ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex zal het plangebied daar waar nodig worden gesaneerd, met als uitgangspunt dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoeksbureau DVJ heeft de onderzoeksresultaten van het in bijlage 4 opgenomen bodemonderzoek geactualiseerd en heeft tevens een asbestonderzoek¹⁾ laten uitvoeren. Op basis hiervan is een aanvraag in het kader van de regeling Besluit Uniforme Sanering (BUS) gedaan. De sanering wordt uitgevoerd door een daartoe bevoegd bedrijf evenals de begeleiding tijdens de sanering. De sanering wordt afgesloten middels het opstellen van een BUS evaluatie of evaluatierapport. Met de beschreven werkwijze worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen.

De vervuiling bestaat hoofdzakelijk uit materiaal wat in een kelder is gestort en is beheersbaar. Wanneer het pand wordt gesloopt zal ook de grondsanering plaatsvinden. De kosten voor de sanering zijn door de aanvrager in beeld gebracht. Deze brengen de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

4. 5. Cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. In deze kaart is het gebied rondom de Stevenshoek, waaronder het plangebied, aangewezen als AMK-terrein, waarin wordt gestreefd naar behoud. Bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn grotere bodemingrepen nodig. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 5.

¹⁾ Nader asbestonderzoek Stevenshoek 23 te Langweer,
MUG Ingenieursbureau, projectnummer 51106516, definitief / 21 maart 2016

Het onderzoek concludeert dat er vanwege diepe bodemverstoringen sprake is van een lage archeologische verwachting. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen ontbreken. Daarom worden geen archeologische maatregelen (zoals planaanpassing of vervolgonderzoek) aanbevolen. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Het is een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Het is niet noodzakelijk om nadere regels ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden op te nemen.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk ten aanzien van gebiedsbescherming de *Natuurbeschermingswet* en ten aanzien van soortenbescherming de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het aspect gebiedsbescherming is voor dit project niet aan de orde. Het project vindt niet in de nabijheid van een onder de *Natuurbeschermingswet* beschermd gebied plaats. De geplande werkzaamheden hebben ook geen negatieve invloed of effecten op de soorten en/of habitats waarvoor dergelijke gebieden worden aangewezen.

Voorts is een toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk, omdat het projectgebied niet binnen een dergelijke gebied is gelegen. Vanuit de natuurbescherming bestaan er daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde

soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang. Op deze lijst zijn zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Voor een inzicht in de mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied is in 2014 een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierin is op basis van veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn.

Op basis van de quickscan is in 2015 een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarin is vastgesteld welke beschermde soorten in het plangebied aangetroffen (kunnen) worden. Het gaat om:

- één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis;
- één vaste verblijfplaats van de steenmarter;
- één nestplaats van de huismus;
- negen nestplaatsen van de gierzwaluw.

Zonder mitigerende maatregelen zouden bovenstaande verblijfplaatsen verloren gaan. De lokale staat van instandhouding van betreffende soorten zou hierdoor kunnen worden aangetast. Daarnaast kunnen individuen worden gedood of verwond. Om dit te voorkomen is een projectplan, of mitigatie- en compensatieplan opgesteld. Dit projectplan is opgenomen in bijlage 6.

De mitigerende maatregelen bestaan uit een combinatie van verschillende maatregelen die er tezamen voor moeten zorgen dat de lokale gunstige staat van instandhouding behouden blijft: Het gaat hierbij om het rekening houden met de meest kwetsbare perioden van de soorten, het tijdig ongeschikt maken van verblijfplaatsen als dat niet mogelijk is en het realiseren van vervangende verblijf- en nestplaatsen (zowel voorafgaand aan de sloop als permanent in de nieuwbouw). De maatregelen zijn uitgebreid beschreven in het activiteitenplan. Er is reeds begonnen met het plaatsen van vervangende verblijfplaatsen. In de nieuwbouw zullen permanente voorzieningen worden gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inbouwvoorzieningen die vrijwel onzichtbaar achter de buitengevel worden weggewerkt.

Op basis van het projectplan is een ontheffingsaanvraag ex. artikel 75C van de Flora- en faunawet aangevraagd. Omdat wordt voldaan aan alle daarvoor geldende voorwaarden, is er zicht op het verkrijgen van deze ontheffing. Bij de uitvoering worden de maatregelen in acht genomen. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd in nauw contact met een ter zake kundige ecoloog. Op de beschreven manier is het plan uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet.

4. 7. 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.

Voor een inzicht in de aanwezige risicobronnen rondom het plangebied is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook worden in het plangebied geen risicobronnen voorgesteld. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwproject (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. Dit bestemmingsplan maakt slechts 15 woningen mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Bij de planvorming en uitvoering van het plan is/wordt rekening gehouden met de aanwezige (kleinere) kabels en leidingen die in het plangebied aanwezig zijn.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

De bestemmingsregels zijn afgestemd op het nieuwe (nog in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan voor Langweer en andere vergelijkbare bestemmingsplannen in de gemeente. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen – Woongebouw

Het appartementengebouw en de bijbehorende gebouwen en functies worden geregeld in de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’. Deze bestemming is op het hele plangebied van toepassing.

Binnen de bestemming wordt ruimte geboden voor ten hoogste 18 woningen. In 50% van het feitelijk aantal aanwezig woningen is recreatieve bewoning toegestaan. Horeca is in de eerste bouwlaag toegestaan binnen de aanduiding ‘horeca’. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt tot categorieën 1 t/m 6 van de horecategorisering.

Het hoofdgebouw is vastgelegd in een bouwvlak. Voor het hoofdgebouw is voor de verschillende bouwdelen op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Bijgebouwen en overkappingen zijn meer globaal geregeld. De aanduiding ‘bijgebouwen’ vormt een zoekgebied waarbinnen een maximale oppervlakte van 400 m² is toegestaan en een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Dit correspondeert met het plan zoals beschreven in paragraaf 2.3.

Om de waarborgen dat er ter plaatse van de woningen geen onevenredige geluidsbelasting als gevolg van de jachtwerf ontstaat en dat deze jachtwerf niet belemmerd wordt, worden in het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.1) enkele voorwaarden genoemd. Deze voorwaarden zijn op verschillende manieren geborgd in dit bestemmingsplan:

- *Het appartementencomplex mag niet dichterbij de inrichting worden gerealiseerd dan in hoofdstuk 2 is aangegeven.*
Dit aspect is geregeld door middel van de ligging van het bouwvlak, overeenkomstig de situatietekening van het gebouw.
- *De hoogste verdiepingsvloer mag niet hoger zijn dan 9,7 meter boven het plaatselijk maaiveld.*
Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum hoogte verdiepingsvloer' mogen de geluidsgevoelige ruimten niet hoger dan 9,7 meter gebouwd mogen worden. Het is geen bezwaar dat niet-geluidsgevoelige ruimten, zoals vlieringen en installatieruimten hoger worden geplaatst, omdat dergelijke ruimten geen hinder ondervinden van geluid.
- *De afmetingen en de positie van de garageboxen moeten ten minste zo groot zijn als in hoofdstuk 2 is aangegeven. De dakrandhoogte van de garageboxen moet ten minste 3 meter boven het plaatselijk maaiveld zijn.*
Een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 3.4 regelt dat de woningen niet gebruikt mogen worden wanneer de bergingen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting' niet zijn gerealiseerd. Hierbij is tevens genoemd dat de goothoogte minimaal 3 meter moet bedragen.

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

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan. Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Inspraak en overleg

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen doorgaans voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit geval zijn omwonenden en andere belanghebbenden in het voortraject al betrokken bij de planvorming. De plannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn tevens gepresenteerd tijdens een informatieavond.

Het bestemmingsplan is tevens in het kader van het overleg voorgelegd aan de overlegpartners. Van provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en de Gasunie zijn reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 7. De overlegreacties geven aan geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De brandweer adviseert om te borgen dat de reeds aanwezige brandkraan aan de Stevenshoek bereikbaar is vanaf de opstelplaats van de brandweer. Bij de aanvraag is hiermee rekening gehouden. Wetterskip Fryslân heeft in het kader van de watertoets een wateradvies voor het plan gestuurd. Een verslag hiervan is opgenomen in paragraaf 4.3.

Coördinatieregeling

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Dit betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt 'samen gevoegd' met die van de omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 23 september 2014 hiertoe besloten.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-beschikking van de omgevingsvergunning zijn met ingang van 21 augustus 2015 gelijktijdig, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Door dezelfde indiener is ook een zienswijze tegen de omgevingsvergunning ingediend.

De zienswijze is per onderdeel overgenomen en beantwoord in de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze reactienota is opgenomen in bijlage 8.

De zienswijze geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen en de toelichting op onderdelen aan te vullen. Tevens is een ambtshalve wijziging doorgevoerd, namelijk het schrappen van de mogelijkheid voor een kleine dansvloer in de horecaonderneming. De wijzigingen zijn beschreven in de reactienota in bijlage 8, hoofdstukken 4 en 5.

Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente De Fryske Marren besluit op 25 mei 2016 over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het plan met inachtneming van de wijzigingen die zijn genoemd in de reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen. De bij de vaststelling behorende stukken worden als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Hierna kan het college van Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Indieners van zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen dit besluit is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het project wordt uitgevoerd door een ontwikkelaar. De kosten voor de uitvoering van het plan worden betaald uit de te genereren omzet uit de verkoop van de appartementen.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst, welke tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten. Hierin is onder andere het planschadeverhaal opgenomen. Om aan te tonen dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding brengt, is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Op grond van het voorgaande wordt besloten dat er bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

