

**GEMEENTE DE FRYSKE MARREN**

**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA  
RECREATIETERREINEN EYSINGA-STATE**



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA -  
RECREATIETERREINEN EYSINGA-STATE**

**CODE 1099224 / 15-12-15**

**GEMEENTE DE FRYSKE MARREN 1099224 / 15-12-15**  
**BESTEMMINGSPLAN SINT NICOLAASGA - RECREATIETERREINEN EYSINGA-STATE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN</b>	<b>4</b>
2. 1. Historische ontwikkeling	4
2. 2. Ruimtelijk functionele structuur	5
2. 3. Ontwikkelingsvisie	7
2. 4. Ontwikkeling recreatieve functies	9
2. 5. Waterstructuur	14
2. 6. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit	15
2. 7. Verkeer en parkeren	18
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>22</b>
3. 1. Rijksbeleid	22
3. 2. Provinciaal beleid	24
3. 3. Gemeentelijk beleid	29
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>30</b>
4. 1. Milieuzonering	30
4. 2. Wegverkeerslawaaï	30
4. 3. Water	31
4. 4. Bodem	34
4. 5. Archeologie	34
4. 6. Ecologie	36
4. 7. Externe veiligheid	38
4. 8. Luchtkwaliteit	39
4. 9. Kabels en leidingen	40
4. 10. Milieueffectrapportage	40
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>41</b>
5. 1. Algemeen	41
5. 2. Hoofduitgangspunten systematiek	41
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	41
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>46</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	46
6. 3. Grondexploitatie	46

<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>48</b>
7. 1. Overleg	48
7. 2. Inspraak	51
<b>8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING</b>	<b>53</b>
8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	53
8. 2. Ambtshalve aanpassingen	54
8. 3. Vaststelling door de gemeenteraad	54

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Bijdrage aan het toeristisch-recreatieve aanbod</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Ecologisch veldonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Ecologisch beoordeling verkeersbewegingen door bos</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Structuurvisie Eysinga-State en bijbehorende raadsstukken</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Vormvrije mer-beoordeling</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Archeologisch veldonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek vermeende grafheuvel</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Overlegreacties</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Verkavelingstekening</b>
<b><u>Bijlage 10</u></b>	<b>Reactienota zienswijzen</b>
<b><u>Bijlage 11</u></b>	<b>Inventariserend visonderzoek</b>

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Ten noorden van Sint Nicolaasga ligt het landgoed Eysinga-State. Sinds de jaren '60 is op een deel van het landgoed een recreatiepark ontwikkeld. Het betreft de gronden rondom een boerderijpand uit de 18<sup>e</sup> eeuw, de Blaauwpleats. Rondom de Blaauwpleats worden verschillende vormen van verblijfsrecreatie aangeboden. Naast stacaravans en plekken voor kampeermiddelen, zijn er recreatiewoningen gebouwd.

De landschappelijke combinatie van bossen en meren biedt volop mogelijkheden om de recreatieve voorzieningen bij het landgoed verder te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van het recreatiepark is door de initiatiefnemers een structuurvisie opgesteld. De initiatiefnemer(s) van het plan zijn in dit geval Entergraven B.V., de heer Jhr. T.A.J. van Eysinga en Wâld en Wetterwille BV en dus niet de private eigenaren van de recreatiewoningen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Skarsterlân heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de visie aangenomen (zie bijlage 4).

De structuurvisie vormt voor de initiatiefnemers het kader voor toekomstige ontwikkelingen op het landgoed. Het uitgangspunt is een verbreding van de verblijfsrecreatie rondom het landgoed in combinatie met een kwaliteitsimpuls. Een deel van de huidige recreatievoorzieningen voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Er zijn daarom plannen om het huidige aanbod uit te breiden met luxe recreatiewoningen en een deel van het bestaande park op termijn om te zetten in luxere chaletten of recreatiewoningen, ook voor speciale doelgroepen. De uitbreiding betreft de afronding van de recreatieve ontwikkeling in dit gebied.

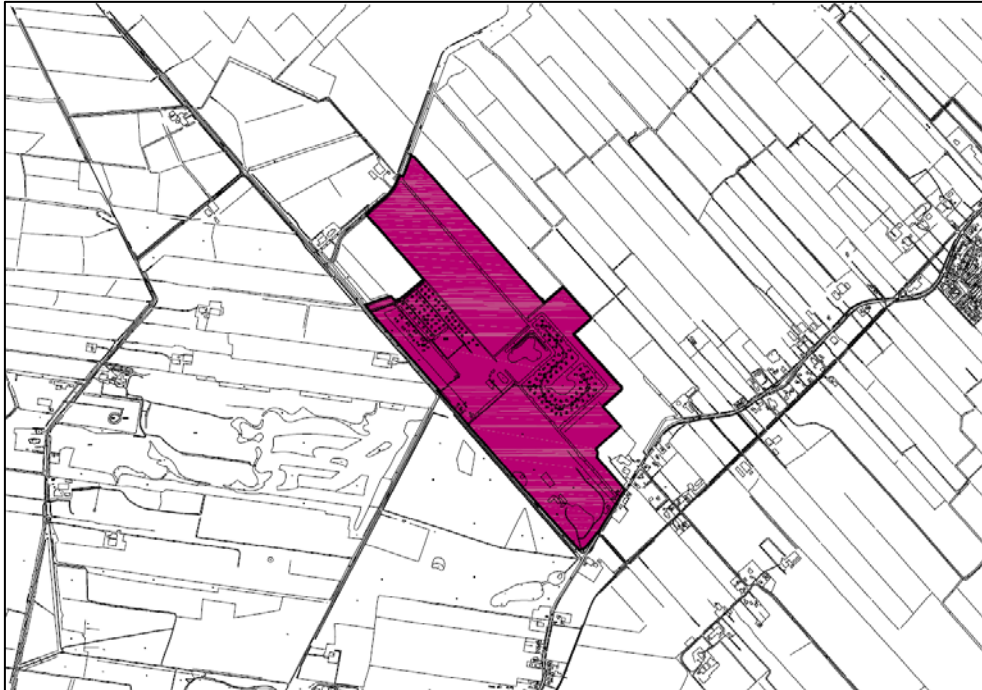
De voorgenoemde ontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Er wordt daarom een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Om alle recreatieterreinen en de omliggende gronden te kunnen voorzien van een eenduidig en actueel planologisch toetsingskader, worden de bestaande delen van het recreatiepark en de bossen rondom de Oorsprong ook meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dus deels conserverend van aard en deels ontwikkelingsgericht.

### **1. 2. Ligging en begrenzing plangebied**

Landgoed Eysinga-State ligt op ongeveer twee kilometer ten noorden van Sint Nicolaasga, aan de Langwarderdyk. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het bestaande recreatieterrein en de omliggende agrarische gronden die in de structuurvisie zijn aangewezen voor de recreatieve ontwikkelingen en natuurcompensatie. De ligging en begrenzing van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.

Voor een groot deel sluit de begrenzing aan bij het geldende bestemmingsplan *Recreatieterreinen Langwarderdyk* (zie de volgende paragraaf). Het plangebied omvat een groter gebied dan alleen de gronden waar ontwikkelingen worden

voorzien, zodat de gemeente bij de actualisatie van haar bestemmingsplannen geen 'witte vlekken' overblijven.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

### 1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is op dit moment juridisch-planologisch geregeld in de bestemmingsplan *Recreatieterreinen Langwarderdyk* (2002), *Imastate* (2001) en de Beheersverordening *Joure, Langweer, Nijhaske, Oudehaske en het Buitengebied*. Deze beheersverordening bevat een planologisch-juridische vertaling van de regels uit het *bestemmingsplan Buitengebied* (2003).

#### Regeling ter plaatse van de uitbreidingen

De gronden waarop de verblijfsrecreatieve functies worden uitgebreid zijn geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied* (2003), waarin deze de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" hebben en voor een klein deel de bestemming "Natuurgebied". Het gebruik van deze gronden voor recreatieve doeleinden en het oprichten van gebouwen voor recreatief gebruik is in strijd met deze bestemmingen. Voor de uitbreiding van de recreatieve functie is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

#### Bestaande recreatiefuncties

De bestaande recreatiefuncties vallen voor het grootste deel binnen het bestemmingsplan *Recreatieterreinen Langwarderdyk* (2002). De verblijfsrecreatieve functies zijn daarbij voorzien van een globale bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden", waarbij een verder onderscheid is gemaakt tussen de recreatiebedrijven *Camping Blaauw*, *Landgoed Eysingastata* en *Expatria*. Bij de laatste twee bedrijven

zijn recreatiewoningen toegestaan. Bij Camping Blauw is minimaal 20% van de gronden bedoeld voor seizoensgebonden recreatie (toeristenplaatsen).

Voor de centrale voorzieningen en woningen in het gebied zijn aparte bestemmingen opgenomen. De hoofdbebouwing moet daarbij binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De hoofdontsluitingspunten en een antennemast zijn aangeduid op de plankaart. De interne ontsluiting is echter niet geregeld. De laanbepanting tussen bij de Blaauwpleats is specifiek aangeduid. Een archeologische vindplaats aan de rand van het plangebied wordt beschermd door een aparte bestemming.

De Oorsprong is in het geldende bestemmingsplan voorzien van een horecabestemming. Ter plaatse van deze bestemming mag tevens een bedrijfswoning worden gebouwd. De woningen langs de Langwarderdyk en de Huisterheide zijn voorzien van een woonbestemming, waarbij de bouw mogelijkheden worden beperkt tot een bouwvlak.

Voor de meest recente uitbreiding van de recreatieterreinen is het bestemmingsplan *Imastate* (2002) vastgesteld. Aan het gebied is de bestemming Recreatie gegeven. Door middel van aanduidingen is bepaald binnen welk gebied mag worden gebouwd, waarde ontsluiting (globaal) loopt en hoe de waterpartij in het gebied is begrensd. Ook is een aanduiding opgenomen ter bescherming van een rioolpeiding.

### **Nieuw bestemmingsplan**

Gezien de gemeentelijke en provinciale inzet om de natuur- en recreatiefunctie in het gebied te versterken, wil de gemeente de Fryske Marren in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Zoals eerder aangegeven vormt dit bestemmingsplan ook een actueel planologisch kader voor de bestaande recreatieterreinen en de omliggende gronden.

#### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 5* wordt het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* worden de uitvoerbaarheidsaspecten - de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan - besproken. *Hoofdstuk 7* gaat in op de toegezonden overlegreacties en inspraakreacties. In *hoofdstuk 8* wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.



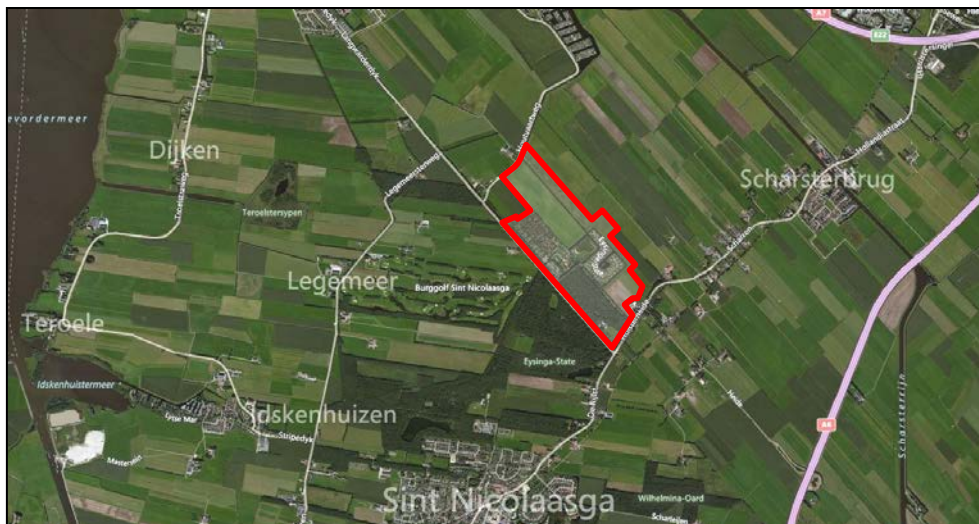
## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING ONTWIKKELINGEN

### 2. 1. Historische ontwikkeling

#### Landschappelijke context

De doorgaande route tussen Joure en Sint Nicolaasga is vanwege de ligging op een zandrug van oorsprong een belangrijke lijn in het landschap. Langs deze route zijn in de loop van de tijd verschillende states, landhuizen, en boerderijen gevestigd. De belangrijkste structuren in het landschap zijn nog goed te herkennen.

De landschappelijke context van het recreatiepark wordt gekenmerkt door een sterk contrast tussen een open landschap met meren en vaarten en een besloten boslandschap. Aan de noord- en oostzijde grenst het landgoed aan het open merengebied. Ten westen en zuiden liggen de hoger gelegen en meer beboste gebieden. De ligging van het plangebied in de landschappelijke context is weergegeven in figuur 2.

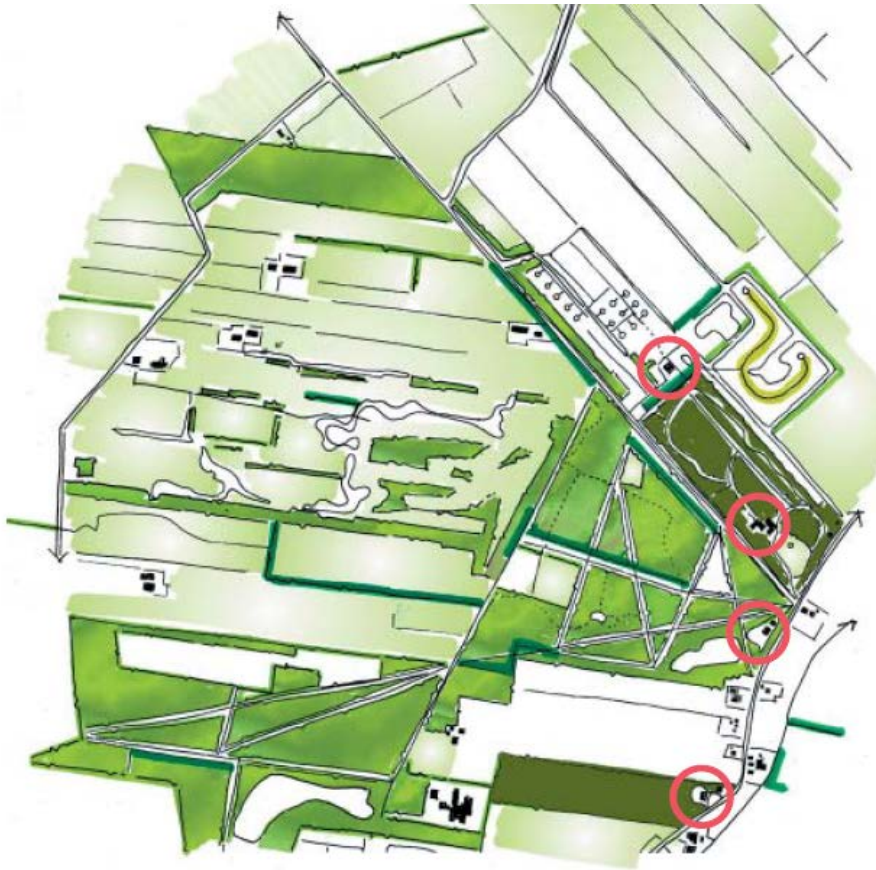


*Figuur 2. Luchtfoto plangebied en wijde omgeving*

#### Landgoed Eysinga-State

Het landgoed Eysinga-State is sinds 1722 ontstaan langs de doorgaande weg tussen Joure en Sint Nicolaasga, ter plaatse bekend als de Huisterheide. Bij het landgoed behoren een aantal states en landhuizen, waaronder de Oorsprong en de Blaauwpleats.

De Blaauwpleats is momenteel het hoofdgebouw en het voorzieningencentrum van de recreatieterreinen. In het bosgebied direct aangrenzend aan deze terreinen ligt het landhuis De Oorsprong, dat momenteel als hotel wordt gebruikt.



Figuur 3. Landhuizen in en nabij het plangebied. Van noord naar zuid: De Blaauwpleats, De Oorsprong, Boschoord en Doniastate

### Recreatieterreinen

De Blaauwpleats is een centraal in het plangebied gelegen (voormalige) boerderij. De Blaauwpleats met rondom een kampeerterrein, vormt het centrale deel van het huidige Landgoed Eysinga-State. Sinds de jaren '60 is dit deel van het landgoed in gebruik als kampeerterrein (Camping Blaauw). Camping Blaauw is later aangevuld met recreatiewoningen en een terrein voor stacaravans.

## 2. 2. Ruimtelijk functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als een mixlandschap van agrarische gebieden, recreatie en natuur. Langs de Langwarderdyk liggen enkele woningen. Langs de doorgaande weg tussen Joure en Sint Nicolaasga ligt een ruim opgezet bebouwingslint met diverse functies, waaronder (agrarische) bedrijven, woningen en recreatievoorzieningen. Aan de zuidwestzijde van het landgoed ligt een golfbaan en ook in de bossen zijn diverse recreatieve en horecavoorzieningen ontwikkeld.

Het plangebied heeft betrekking op enkele verblijfsrecreatieterreinen, waaronder een centraal gelegen kampeerterrein en een aangelegen terrein met stacaravans.

Ten noorden hiervan ligt een relatief compact opgezet terrein met recreatiewoningen. Aan de oostzijde ligt de meest recente uitbreiding van de verblijfsrecreatie, in de vorm van een ruim opgezet waterrijk terrein met recreatiewoningen.

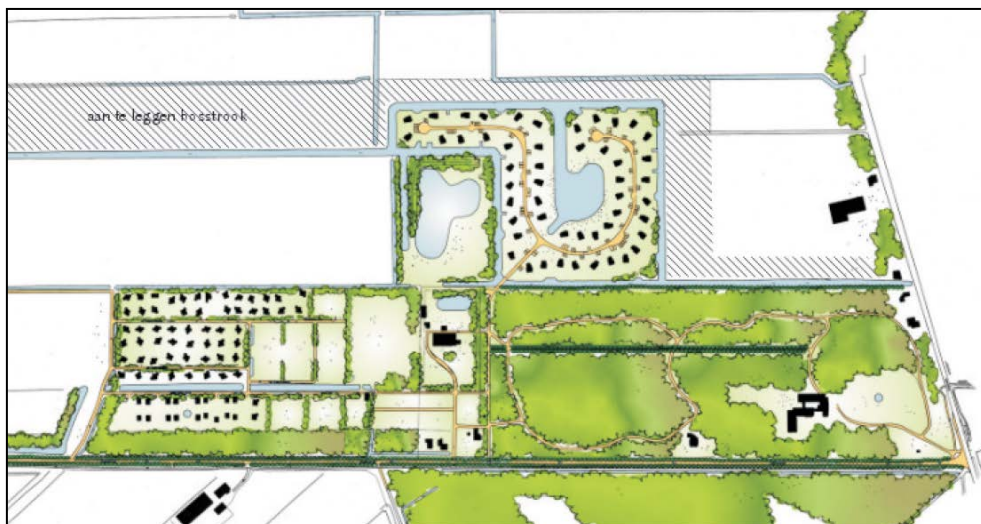
Bij de entree van het recreatiepark, bij de Langwarderdyk 4, is een receptie aanwezig en staat een beheerderswoning.

Het gebied rondom (voormalige) Blaauwpleats vormt het voorzieningencentrum behorende bij de recreatieterreinen. Rondom de boerderij staan gebouwtjes met onder ander sanitaire voorzieningen. Ten noordoosten hiervan ligt een grote waterpartij met een strandje. Rondom het voorzieningencentrum en deze waterpartij zijn dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. De voorkant van de Blaauwpleats vormt een tweede beheerderswoning.

Het geheel is aan de westzijde, langs de Langwarderdyk, afgeschermd door een brede bosstrook. Het terrein sluit aan de zuidzijde aan op de Vegelinsbossen. Aan de noord- en oostzijde liggen relatief smalle boomsingels of grenst het recreatieterrein direct aan open agrarisch gebied.

Het plangebied is via de Houtvaart voor vaarverkeer ontsloten op het open vaarwater richting het Tjeukemeer en de Langweerderwielen. Deze vaarwatergang is vorig jaar over de hele lengte uitgediept.

De huidige inrichting van het landgoed is weergegeven in figuur 3.



Figuur 4. Huidige inrichting terrein

## 2. 3. Ontwikkelingsvisie

### Structuurvisie Eysinga-State

Eysinga-State ligt op een recreatief strategische locatie, op een overgang van het bosrijke Gaasterland en het waterrijke merengebied, tussen het Tjeukemeer en de Langweerderwielen. Het gebied leent zich bij uitstek voor het ontwikkelen van een combinatie van natuur, water en recreatie. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor een kwaliteitsimpuls aan het gebied.

Om de kansen voor de ontwikkeling van het landgoed te bepalen is een verkenning gedaan. Hierin is gekeken naar de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid en zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de inhoud van een landschapsplan. Deze verkenning heeft geresulteerd in de *Structuurvisie Landgoed Eysinga-State*. Deze structuurvisie vormt het ontwikkelingskader voor dit bestemmingsplan. Het betreft een door de initiatiefnemer opgestelde structuurvisie. De initiatiefnemer(s) van het plan zijn in dit geval Entergraven B.V., de heer Jhr. T.A.J. van Eysinga en Wâld en Wetterwille BV en dus niet de private eigenaren van de recreatiewoningen. De gemeenteraad heeft tijdens haar raadsvergadering 27 januari 2010 kennis genomen van deze structuurvisie en besloten de positieve grondhouding van het college te onderschrijven. De structuurvisie en bijbehorend raadsbesluit zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

### Versterken van de landschapsstructuur

Het uitgangspunt van de ontwikkelingen rondom het landgoed is een verbreding van het product voor de verblijfsrecreatie in combinatie met een versterking van de huidige de landschapsstructuur. Met deze ontwikkeling wordt de landschappelijke waarde en de recreatieve waarde van het gebied als geheel versterkt. Het gehanteerde concept sluit aan bij de karakteristieken van het bosrijke gebied en het waterrijke merengebied, doordat de waterstructuren vanuit het noorden en de lanenstructuren vanuit het zuiden in elkaar doorlopen. Daarnaast wordt langs de oostelijke rand van het landgoed een boszone aangelegd. Deze boszone vervult drie functies:

- een robuuste landschappelijke inpassing van het terrein;
- een versterking van de natuurwaarden in het gebied;
- een aanvulling op de dagrecreatieve voorzieningen.

De noordzijde van het terrein wordt afgesloten door een waterrijke zone die refereert aan het noordelijk gelegen waterrijke gebied. Ook deze waterrijke zone zorgt voor een robuuste landschappelijke buffer tussen het recreatiepark en de omgeving.

### Nieuwe verblijfsrecreatieve functies

Om de benodigde schaal voor het professioneel runnen van het vakantiepark te bereiken is het noodzakelijk om de verblijfsrecreatie uit te breiden. Hierdoor wordt de locatie geschikt voor landelijke partijen. Voor de uitbreiding en verbetering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen staan verschillende ontwikkelingen op het programma. Op een aantal plaatsen zullen bestaande voorzieningen (sta-

caravans en chalets) worden vervangen door moderne recreatiewoningen. Daarnaast zal er een uitbreiding plaatsvinden die een verbreding van het aanbod aan recreatie- en overnachtingsmogelijkheden biedt (zie bijlage 4). De kwaliteitsslag heeft tevens een seizoensverlengende werking.

Het verschil tussen luxe en reguliere recreatiewoningen zit primair in de uitvoering ervan. De luxe recreatiewoningen hebben meer voorzieningen, zoals een sauna, buitenhaard en dergelijke. Voor deze voorzieningen resulteren in een iets grotere oppervlakte. Eventueel wordt een veranda voorgesteld bij de luxe woningen.

### Gewijzigd programma

Naar aanleiding van overleg met de eigenaren van de bestaande recreatiewoningen en omwonenden is het programma gewijzigd ten opzichte van structuurvisie Eysingastate. Grootste verschil is dat aan de zuidzijde van het plangebied geen groepsaccommodaties meer zijn voorzien, maar recreatiewoningen. In het middegebied (ter plaatse van de huidige stacaravans en chalets), wordt niet meer ingezet op nieuwe recreatiewoningen, maar vervanging en kwaliteitsverbetering. In de onderstaande tabel wordt de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen ten opzichte van de huidige situatie beschreven:

Plandeel	Bestemming	Feitelijk aanwezige aantallen	Aantallen toegevoegd (nieuw BP)	Toename van het aantal recreatiewoningen
Expatria + Eysinga State	Recreatie - Recreatiewoningen - 1	77 recreatiewoningen	85 recreatiewoningen	8
Imastate	Recreatie - Recreatiewoningen - 2	50 recreatiewoningen	50 recreatiewoningen	0
Uitbreiding zuidzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 3	0	12 recreatiewoningen	12
Uitbreiding noordzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 4	0	50 recreatiewoningen	50
Vervanging standplaatsen door recreatiewoningen (Camping Blaauw)	Recreatie - Verblijfsrecreatie	0	2 recreatiewoningen	2
Aantal chalets / stacaravans	Recreatie - Verblijfsrecreatie	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	0
Kampeerterein rond vijver	Recreatie - Kampeerterein	50 kampeermiddelen	50 kampeermiddelen	0
	<b>Totaal</b>	<b>127 recreatiewoningen, 150 chalets en 130 kampeermiddelen</b>	<b>199 recreatiewoningen, 150 chalets en 130 kampeermiddelen</b>	<b>72</b>

*Tabel 1 Vergelijking van het aantal recreatiewoningen, stacaravans en kampeermiddelen*

In de volgende paragrafen wordt het beoogde programma in meer detail beschreven.

## **2. 4. Ontwikkeling recreatieve functies**

Op basis van de structuurvisie is de gewenste uitbreiding en interne herinrichting uitgewerkt. Deze uitwerking geldt als uitgangspunt voor de juridische regeling van het bestemmingsplan en wordt in deze paragraaf beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de uitbreidingen van het terrein en de interne herinrichting.

### **Bijzonder recreatief woonmilieu**

In het plangebied wordt ruimte geboden voor een onderscheidend recreatief woonmilieu. Er wordt in gespeeld op een tendens in de recreatiebranche waarbij er een groeiende vraag is naar grote kwalitatief goede vrijstaande recreatiebungalows in een natuurlijke omgeving. In combinatie met de ligging aan open vaarwater wordt een recreatief woonmilieu gerealiseerd dat naar verwachting een rendabele verhuurexploitatie oplevert.

### **Uitbreiding recreatiewoningen**

De uitbreiding van het aanbod aan recreatiewoningen bestaat uit twee deelontwikkelingen. Een overzicht van de verkaveling van de beide uitbreidingen is opgenomen in bijlage 9. Beide deelgebieden worden onderstaand beschreven:

#### *Inrichting nieuw terrein luxe recreatiewoningen (noordzijde)*

Op het gebied ten noordwesten van de bestaande recreatiewoningen wordt een nieuw waterrijk gebied met recreatiewoningen ontwikkeld. Het gaat om luxe recreatiewoningen, vergelijkbaar met de huidige recreatiewoningen ten oosten van het voorzieningencentrum. De woningen worden in een waterrijke omgeving gerealiseerd en voorzien van aanlegmogelijkheden. Een opzet van de beoogde uitbreiding is weergegeven in figuur 5.





*Figuur 5. Beoogde inrichting uitbreiding luxe recreatiewoningen*

Minimaal 75% van deze woningen wordt beschikbaar gesteld voor de verhuur. Om de verhuurbaarheid van de woningen te vergroten, worden verschillende woningtypes gebouwd, geschikt voor verschillende aantallen personen. Dit kunnen zowel vrijstaande en geschakelde woningtypes zijn. Onderstaand wordt een impressie gegeven van de beoogde bebouwing.

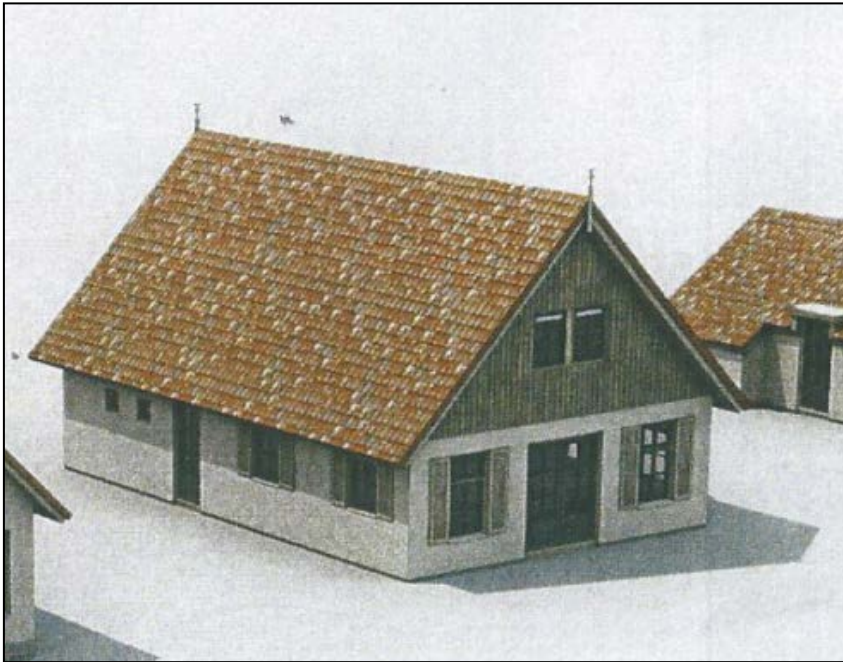




*Figuur 6. Impressie van de nieuwe recreatiewoningen in de noordelijke uitbreiding*







*Figuur 7. Voorbeelden van types recreatiewoningen: Lytse Poel en Wildrijck*

*Inrichting nieuw terrein reguliere recreatiewoningen (zuidzijde)*

Aan de zuidoostzijde van het recreatiepark Imastate wordt een uitbreiding met 12 recreatiewoningen gerealiseerd. Het gaat hier om reguliere recreatiewoningen voor de verhuur. De opzet van deze uitbreiding is weergegeven in figuur 7. In de onderstaande tekeningen zijn 10 kavels weergegeven. Uiteindelijk worden de kavels iets smaller gemaakt om ruimte te bieden aan 12 recreatiewoningen in een vergelijkbare opzet.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden rondom de uitbreiding groenvoorzieningen aangelegd. De exacte opzet van deze groenstroken wordt beschreven in een landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage bij de planregels is opgenomen. De landschappelijke inpassing moet twee jaar na in werking treden van het bestemmingsplan zijn aangelegd.



Figuur 8. Inrichting terrein zuidelijk gelegen recreatiewoningen

### **Herinrichting en kwaliteitsverbetering**

#### Invullen van lege kavels

In het bestaande recreatieterrein Expatria / Eysinga State zijn nog 8 kavels onbebouwd. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om hier nog 8 recreatiewoningen te bouwen met een vergelijkbare oppervlakte als de bestaande woningen (70 m<sup>2</sup>).

#### Nieuwe ligplaatsen

Door het graven van nieuw oppervlaktewater ontstaat voor de eigenaren van de Langwarderyk 16-34 t/m 16-63 de mogelijkheid om een ligplaats aan open vaarwater te realiseren. Hierover zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

#### Centrale voorzieningen

Door het verbreden van het verblijfsrecreatieve aanbod, ontstaat er meer draagvlak om de (centrale) voorzieningen op het terrein uit te breiden. Vanwege de ligging van het plangebied op de grens van watersportgebied en een gebied met bossen, kan het voorzieningencentrum een recreatief overstappunt gaan vormen voor waterrecreanten die een bezoek brengen aan de bossen in de omgeving, of omgekeerd. Voor het optimaal benutten van de kansen is een kleine aanleghaven gerealiseerd (38 ligplaatsen) en wordt de Houtvaart aangepakt.

Het gebied rondom de Blaauwpleats is als hoofdentree van de recreatierreinen een vanzelfsprekende plaats om deze voorzieningen te clusteren. In de Blaauwpleats is een restaurant gevestigd. Deze functie zal worden versterkt en kan door het recreatie overstappunt meer als zelfstandig horecabedrijf gaan functioneren.

Ten noordoosten van de boerderij blijft ruimte gereserveerd voor toeristische kampeerplaatsen. De bestaande bedrijfswoningen - aan de Langwarderdyk en bij de Blaauwpleats - wordt gehandhaafd.

#### Kwaliteitsverbetering

Op het bestaande terrein worden chalets en stacaravans opgewaardeerd en vervangen. Het huidige aanbod aan recreatieverblijven op het terrein voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Landelijk is een duidelijke trend waarneembaar naar luxer recreatieverblijf. Dit bestemmingsplan het mogelijk dat bestaande stacaravans en chalets worden vervangen door nieuwe recreatieve nachtverblijven met een vergelijkbare omvang.

Daarnaast is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om chalets te vervangen door twee nieuwe recreatiewoningen. Deze woningen worden in het gebied aansluitend aan de bestaande recreatiewoningen gebouwd. Van groepsaccommodaties is in de plannen niet langer sprake.

## **2. 5. Waterstructuur**

Een belangrijk onderdeel van de herinrichting is het versterken van de waterstructuur op het landgoed. Aan de noordzijde wordt een grote oppervlakte water aangelegd. Deze waterpartij wordt aangesloten op het open vaarwater en vormt zowel een dagrecreatieve voorziening als een landschappelijke bufferzone richting het noordelijk gelegen open gebied.

Voorts wordt de Houtvaart verbeterd als vaarwaterverbinding. Dit is noodzakelijk om van de centrale voorziening op het terrein een overstapplaats te maken en om de recreatierreinen op een goede manier te ontsluiten naar het merengebied. Vrijwel de hele Houtvaart tot aan de Scharsterrijn, is eigendom van Wetterskip Fryslân. Tussen de eigenaren van de recreatiepark Eysinga-State en het Wetterskip zijn afspraken gemaakt over de het onderhoud, de breedte en de vaardiepte van deze watergang.

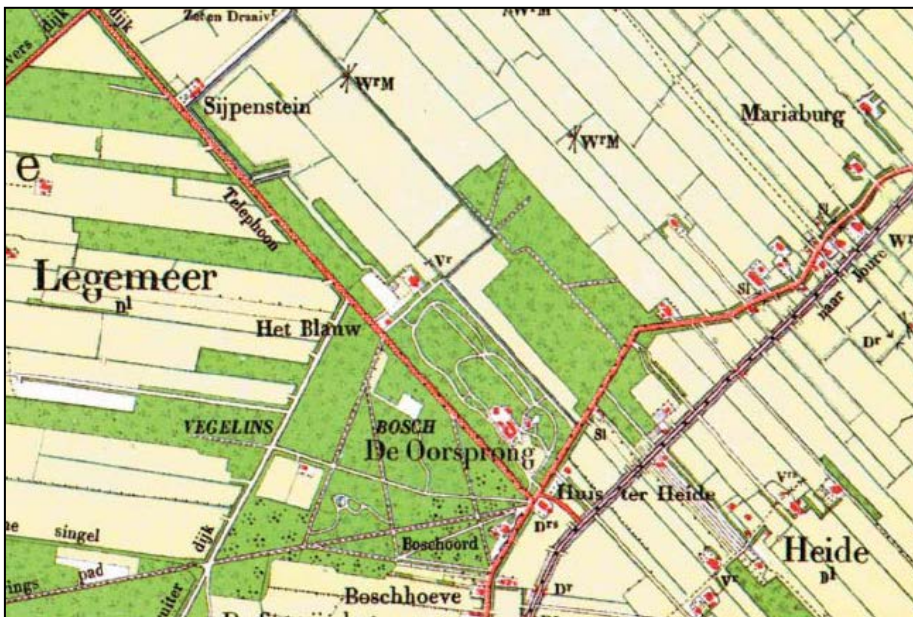
In het plangebied zijn ongeveer 60 nieuwe recreatiewoningen met een ligplaats voorzien. Ook de bestaande recreatiewoningen in het deelgebied Eysinga State liggen straks langs het water en krijgen de mogelijkheid om een boot aan te leggen.

In de reactienota zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op het aantal te verwachten vaarbewegingen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ook op een mooie dag in de zomer, de maatgevende situatie, er geen onevenredige hinder van het vaarverkeer valt te verwachten (zie bijlage 9).

## 2. 6. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit

### Bestaande structuren

De Vegelinsbossen en het huidige landgoed Eysinga-State zijn ontstaan toen Johan Vegilin van Claerbergen, de grietman (burgemeester en rechter) van Donia-werstal, in de 18<sup>e</sup> eeuw de gronden in eigendom kreeg. Hij liet het gebied ontwateren en in cultuur brengen. Grote delen werden beplant met eiken en beuken (de Vegelinsbossen). Delen van dit grondbezit werden overgedaan op zijn enige kleinzoon, Jonkeer Frans van Eysinga, waaraan het landgoed zijn naam ontleent.



Figuur 9. Structuren in het gebied rond 1900

Het gebied is loodrecht verkaveld vanuit de weg tussen Joure en Sint Nicolaasga en later vanuit de Telefoon (tegenwoordig: Langwarderdyk). De verkavelingsstructuur en een groot deel van de beplantingstructuren uit de 19<sup>e</sup> eeuw is nog aanwezig en herkenbaar in het gebied. Voor het plangebied gaat het specifiek op de bossen en paden rondom de Oorsprong, de Houtvaart en de groenstructuur rondom de Blauwpleats.

### Landschappelijke inpassing uitbreiding recreatieterrein

De landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het recreatieterrein vraagt bijzondere aandacht. Landschappelijk inpassen betekent niet volledig wegplanten en ontkennen dat er zich recreatiewoningen bevinden in Fryslân, maar een zodanige beeldkwaliteit realiseren dat een evenwichtige landschappelijke compositie van het recreatieterrein in haar omgeving ontstaat.

Doordat ten westen van het plangebied de uitgestrekte Vegelinsbossen liggen, wordt vanuit die richting het recreatieterrein nauwelijks ervaren. Vanuit de overige richtingen zijn de nieuw te bouwen recreatiewoningen wel zichtbaar. Een goe-

de landschappelijke inpassing van deze woningen wordt bereikt door de expressie van de woningen en door afscherpende beplantingen.

Ter compensatie van de uitbreiding Imastate, wordt langs de noordoostzijde van het plangebied een bosstrook gerealiseerd. Aansluitend hierop wordt beplanting aangebracht om de nieuwe uitbreidingen landschappelijk in te passen en de recreatieterreinen landschappelijk af te ronden. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Het landschappelijk inpassingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan en is als bijlage 1 bij de planregels opgenomen. Het is in strijd met het bestemmingsplan om de recreatiewoningen te gebruiken zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing moet binnen twee jaar na de bouw van de recreatiewoningen gerealiseerd zijn.

#### Noordelijke uitbreiding

Het merendeel van de nieuw te bouwen woningen worden achter een stevige noord-oostelijke bosstrook gesitueerd. Alleen de meest noordelijk gelegen woningen zullen vanaf de Houtvaartweg zichtbaar zijn, zij het op grote afstand. Deze woningen worden in gedekte kleuren uitgevoerd. Verder is gekozen voor een waterrijke afronding met waterplassen en rietoevers. Daarnaast worden ook bomen en enkele groenblijvers aangeplant. De bestaande en voorgestelde beplantingen rondom de noordelijke uitbreiding zijn weergegeven in figuur 10.



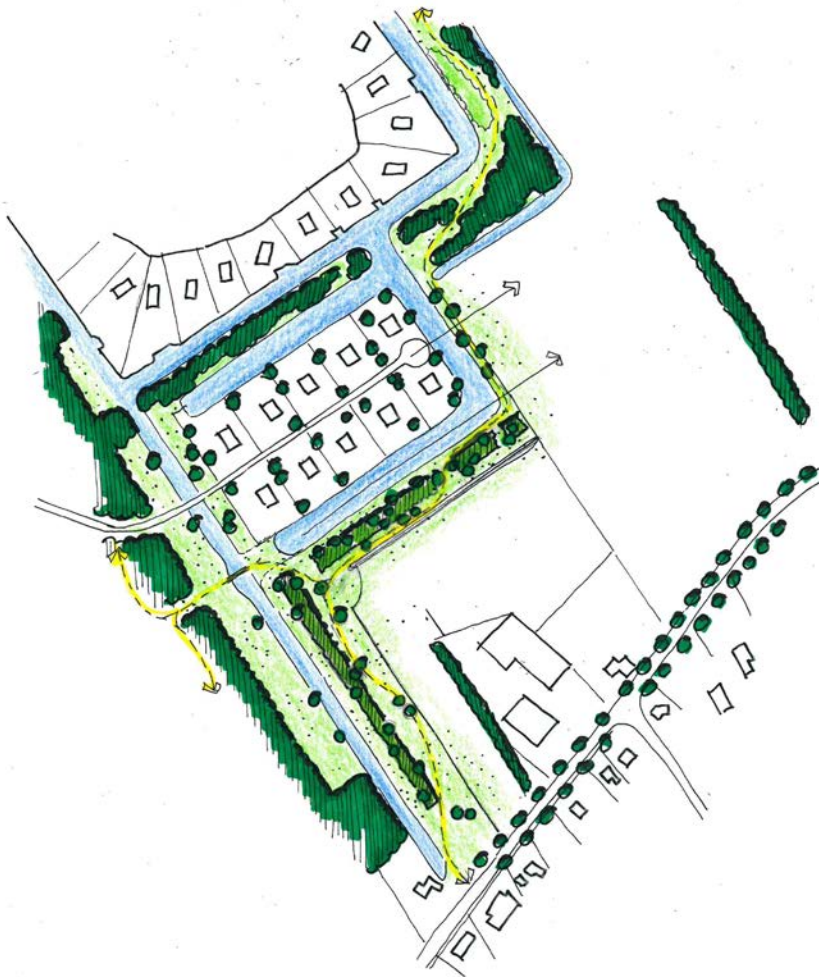


*Figuur 10. Beplantingstructuur rondom noordelijke uitbreiding*

#### Zuidelijke uitbreiding

Bij de zuidelijke uitbreiding wordt de vaart rondom het deelgebied Imastate doorgetrokken. De hier beschikbare gronden voor ruimtelijke inpassing bieden goede mogelijkheden om boomsingels in combinatie met een wandelpad rondom het recreatiepark aan te leggen. Tussen de nieuwe recreatiewoningen en het bedrijf aan de Huisterheide 17, wordt een grondwal aangelegd van anderhalve meter, met streekeigen beplanting die ook in de winter groen blijft. Ten westen van het genoemde perceel wordt juist een opener opzet gekozen, waarmee waardevolle doorzichten worden gecreëerd. Ook bij de zuidelijke uitbreiding wordt gekozen voor een gedekte kleurstelling, zodat de bebouwing aansluit bij het groen. De bestaande en voorgestelde beplantingen rondom de zuidelijke uitbreiding zijn weergegeven in figuur 11.

In bijlage 1 van de planregels wordt de opbouw van de landschappelijke inpassing nader omschreven.



Figuur 11. Beplantingstructuur rondom zuidelijke uitbreiding

## 2. 7. Verkeer en parkeren

### Hoofdontsluiting

#### *Huidige ontsluiting*

Het recreatieterrein ligt midden in een groot 60 km/uur gebied: een verblijfsgebied buiten de bebouwde kom. De betreffende wegen zijn als zodanig ingericht. In de huidige situatie worden de recreatieterreinen op drie locaties ontsloten: twee op de Langwarderdyk (hoofdingang en -uitgang en de Takkepôle) en één op de Houtvaartweg. De wegen hebben voornamelijk een lokale functie. De Langwarderdyk sluit nabij het plangebied aan op Huisterheide, ook een 60 km/uur (verbindings)weg tussen Sint Nicolaasga (doorlopend via de N927 naar de A6) en Joure, waar deze (indirect) aansluit op de A7.

Gezien de hoge toeristisch-recreatieve waarde van het gebied, is er sprake van een wegennet waarop het vooral in de zomermaanden drukker is dan de rest van het jaar.

Langs de Langwarderdyk en enkele andere wegen in de omgeving liggen vrijliggende fietspaden. Ter hoogte van de ontsluiting van het landgoed op deze weg zijn verkeersremmende en attentieverhogende maatregelen getroffen.

#### *Toekomstige ontsluiting*

In de toekomstige situatie wordt het recreatiepark ontsloten via de bestaande hoofdingang. De huidige ontsluiting via de "Takkepôle" (in en uit) op de Langwarderdyk wordt aangepast. De "Takkepôle" wordt in de toekomstige situatie alleen nog gebruikt als ingang, zodat het verkeer de Langwarderdyk niet hoeft op te rijden. Daarnaast wordt voor Expatria de bestaande weg naar de Houtvaarweg benut als uitgang. De toekomstige hoofdontsluiting is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 12. Ontsluiting van het plangebied

#### **Interne ontsluiting**

De noordelijke uitbreiding van het park kan vrij eenvoudig worden aangesloten op de bestaande wegenstructuur. Hiertoe wordt een as achter de Blaauwpleats gerealiseerd, waarop de verschillende schiereilanden 'aantakken'.

Aan de inrichting van de ontsluiting van de zuidelijke uitbreiding gaat een uitgebreide besluitvorming vooraf. Hierbij zijn verschillende varianten onderzocht, waaronder een ontsluiting, midden door het bos, via Imastate, langs De Oorsprong en



via Huis ter Heide. De keuze is uiteindelijk gevallen op een ontsluiting via de hoofdingang en vervolgens langs de chalets over een bestaand pad door het bos. Doordat er gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructuur en van de hoofdingang is dit de minst ingrijpende en meest duidelijke situatie. Op basis van nader ecologische onderzoek kan worden geconstateerd hiermee geen beschermde ecologische waarden worden geschaad (zie paragraaf 4.6). Vanwege de verkeersveiligheid is een directe verbinding met Huisterheide daarbij afgefallen. Er wordt voor gekozen om de uitbreiding via een bestaande route door het bos te ontsluiten. In figuur 12 is de gekozen oplossing voor de ontsluiting van de zuidelijke uitbreiding weergegeven. Het wordt fysiek onmogelijk gemaakt om met de auto te ontsluitend op Huisterheide.

Om de landschappelijke waarde van dit bosgebied zo min mogelijk aan te tasten, wordt hier een halfverharding toegepast. Om de recreatieve waarden en de rust van het gebied in stand te houden, mag slechts stapvoets worden gereden. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt de nieuwe autoroute fysiek gescheiden van het wandelpad.

Tot slot wordt, vanwege de wijzigingen van de aansluitingen op de omliggende wegen, wijzigen van de routing op het centrale deel en op het aansluitende recreatieterrein voorgesteld.

De belangrijkste routing binnen het plangebied is weergegeven met een rode lijn in figuur 12.

### **Verkeersaantrekkende werking en verkeerseffecten**

In tabel 2 is per plandeel de verkeersaantrekkende werking in de huidige en toekomstige situatie bepaald. Daarbij is gebruik gemaakt van kencijfers voor huisjescomplexen (bungalows) en campings (standplaatsen) uit CROW-publicatie 317, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Uitgegaan is van het maximale kencijfer en een ligging in het buitengebied.

Uit de tabel blijkt dat nieuwe ontwikkelingen op het park zullen leiden tot circa 200 extra verkeersbewegingen. Gelet op de capaciteit van de ontsluitende wegen en het feit dat de grootste uitbreiding van het terrein een eigen ontsluitingsroute krijgt, zal dit extra verkeer niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

### **Parkeren**

Bij de nieuwe recreatiewoningen worden parkeerplaatsen bij de woning gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen per recreatiewoning is afhankelijk van het woningtype. Bezoekers die gebruik maken van de toeristische plaatsen, parkeren op een centrale parkeerplaats nabij de hoofdingang en langs de hoofdrit. Daarnaast zijn er parkeerterreinen tegenover de Blaauwpleats en halverwege het stacaranterrein. Omdat het aantal recreatie-eenheden niet wijzigt, worden het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen niet nodig geacht.

Plandeel	Nieuwe bestemming	Kencijfer recreatiewoningen / standplaatsen	Feitelijk aanwezige aantallen	Verkeers aantrekkende werking huidige situatie (mvt/etmaal)	Aantallen toegestaan (nieuw BP)	Verkeers aantrekkende werking nieuwe situatie (mvt/etmaal)
Expatria + Eysinga State	Recreatie - Recreatiewoningen - 1	2,8 mvt/etmaal per bungalow	77 recreatiewoningen	216	85 recreatiewoningen	238
Imastate	Recreatie - Recreatiewoningen - 2	2,8 mvt/etmaal per bungalow	50 recreatiewoningen	140	50 recreatiewoningen	140
Uitbreiding zuidzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 3	2,8 mvt/etmaal per bungalow	0	0	12 recreatiewoningen	34
Uitbreiding noordzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 4	2,8 mvt/etmaal per bungalow	0	0	50 recreatiewoningen	140
Vervanging standplaatsen door recreatiewoningen (Camping Blauw)	Recreatie - Verbljfsrecreatie	2,8 mvt/etmaal per bungalow	0	0	2 recreatiewoningen	6
Aantal chalets / stacaravans	Recreatie - Verbljfsrecreatie	0,4 mvt/etmaal per standplaats	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	92	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	92
Kampeerterein rond vijver	Recreatie - Kampeerterein	0,4 mvt/etmaal per standplaats	50 kampeermiddelen	20	50 kampeermiddelen	20
<b>Totaal</b>				<b>468 mvt/etmaal</b>		<b>670 mvt/etmaal</b>

*Tabel 2 Uitbreiding aantal recreatiewoningen en vervanging van standplaatsen*

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. Daartoe komen het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid niet opgenomen in dit hoofdstuk.

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn de Nationale Landschappen, Rijksbufferzones.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* zijn regels opgenomen om de Nationale Ruimtelijke belangen uit de SVIR te waarborgen. Daarbij gaat het om regels voor de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen, Radarzoneringen, etcetera. In het plangebied spelen deze Nationale Ruimtelijke belangen niet.

##### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk een ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en bestaat uit de volgende drie stappen:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
2. beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
3. en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaand bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Het is twijfelachtig of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor recreatieve voorzieningen. Omdat dit geen stedelijke functies is in de traditionele zin. In de Verordening Romte van de Provincie wordt een stedelijke functie als volgt gedefinieerd: *'functies die gekoppeld zijn aan het functioneren van kernen (dorpen en steden), waaronder worden verstaan woningen, functioneel niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijven, zakelijke en commerciële dienstverlening, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen en sportvoorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, nutsvoorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen.'*

Met deze kanttekening wordt de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plan als volgt toegepast:

*Ad 1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

In de recreatie is in de recreatiesector vraag naar een luxer recreatie-aanbod. Daarbij is een verschuiving gaande van overnachtingen op toeristische standplaatsen en kleinere recreatiewoningen naar overnachtingen in chalets en (luxe) recreatiewoningen. Daarbij kunnen recreatiewoning breder worden ingezet, omdat deze ook buiten het hoogseizoen kunnen worden verhuurd. Ook in gemeente de Fryske Marren is vraag naar deze kwaliteitsverbetering aan de orde (zie gemeentelijk beleid). Waar mogelijk wordt beleidsmatig ook ingezet op een versterking van de watersportvoorzieningen.

Uit onderzoek naar de economische haalbaarheid blijkt in het plangebied wordt ruimte geboden voor een onderscheidend recreatief woonmilieu (TRB, 7 september 2015). Er wordt in gespeeld op een tendens in de recreatiebranche waarbij er een groeiende behoefte is naar grote kwalitatief goede vrijstaande recreatiebungalows in een natuurlijke omgeving. In combinatie met de ligging aan open vaarwater wordt een recreatief woonmilieu gerealiseerd dat naar verwachting een rendabele verhuurexploitatie oplevert.

De Fryske Marren ligt in de woonregio Súdwest (gemeenten Súdwest-Fryslân, Fryske Marren en Heerenveen). Gelet op het waterrijke recreatieve woonmilieu, de ruime opzet van het recreatiepark concurreert de locatie niet met de bestaande recreatieparken in de gemeente en de regio.

Met de realisatie van luxere verblijfsaccommodaties en de ontsluiting van het plangebied via de Houtvaart naar watersportgebied, kan worden gesteld dat de beoogde plannen aansluiten bij het regionale beleid en de regionale vraag.

*Ad 2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

Recreatiewoningen zijn in de Verordening Romte niet meegenomen in het Bestaand Stedelijk Gebied. Het Streekplan / de Verordening Romte laat evenwel een beperkte, aansluitende en afrondende ontwikkeling toe, in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegilinsbossen en landschappelijke inpassing. Er zijn afspraken gemaakt over die natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing, alsmede over de verhuurformule. Deze plek geeft specifiek invulling aan een extensief recreatief woonmilieu met open vaarwater. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hiervoor geen soortgelijke ruimte. Er is gekozen voor een uitbreiding ter afronding van een bestaand recreatief complex, waarbij nieuwe landschappelijke en natuurfuncties aan het gebied worden toegevoegd.

Daarmee wordt de beoogde uitbreiding acceptabel geacht en in lijn met het provinciale beleid ten aanzien van verstedelijking (zie volgende paragraaf).

### *Ad.3 Is de locatie passend multimodaal ontsloten?*

De locatie is passend ontsloten. De locatie is goed ontsloten via de Langwarderdyk en de Houtvaartweg. Door toevoeging van een nieuwe ontsluitingsroute op de Houtvaartweg wordt verkeershinder van de nieuwe recreatiewoningen zoveel mogelijk voorkomen en de verkeersveiligheid gewaarborgd.

## **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.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra, recreatiekernen en overige kernen onderscheiden.

Voor de verblijfsrecreatie wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Uitbreiding van bestaande recreatieterreinen is mogelijk, mits sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.6). Bij kampeertreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden.

Bij Sint Nicolaasga wordt specifiek genoemd dat er beleidsruimte is voor een beperkte, aansluitende en afrondende recreatieve ontwikkeling in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegelinsbossen en landschappelijke inpassing. Om dit gestalte te geven is de Structuurvisie Landgoed Eysinga-State opgesteld. Hierover is overleg gevoerd met de provincie. De ontwikkelingen dit bestemmingsplan mogelijk maakt vormt een uitvoeringskader van de structuurvisie en sluit aan bij de uitgangspunten voor de recreatieve ontwikkeling bij de Vegelinsbossen. Op deze wijze sluit het plan aan op de provinciale beleidsuitgangspunten.

### **Verordening Romte Fryslân 2014**

Per 1 augustus 2014 is de geactualiseerde provinciale Verordening Romte in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Omdat het bestemmingsplan na 1 augustus 2014 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zijn de regels van de geactualiseerde verordening van toepassing.

### *Recreatieve voorzieningen*

De Provinciale Verordening Romte Fryslân bepaalt dat een bestaand complex van recreatiewoningen mag uitbreiden tot 50 stuks, dan wel met 50% van het bestaande aantal woningen, tot een maximum van 75 (artikel 5.1.1, lid 1). Op basis

van artikel 5.1.1, 2<sup>e</sup> lid is een afwijking mogelijk tot een maximum aantal van 200 recreatiewoningen. Daarbij zijn een aantal voorwaarden van toepassing:

- a) van het meerdere aantal woningen t.o.v. het 1<sup>e</sup> lid moet 75% in een bedrijfsmatige exploitatie;
- b) het plan moet verkeerstechnisch en landschappelijk inpasbaar zijn;
- c) er wordt een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld volgens de methodiek Nije Pleats;
- d) er moet onderbouwd worden op welke manier het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering van de voorziening aan het toeristisch-recreatief aanbod in de regio.

Op deze 4 randvoorwaarden wordt onderstaand ingegaan.

Op grond van artikel 5.1.3 is vervanging van standplaatsen door recreatiewoningen zonder meer toegestaan.

#### *Aantal recreatiewoningen*

In het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het aantal recreatiewoning mogelijk gemaakt. Daarnaast is de vervanging van standplaatsen door twee groepsaccommodaties toegestaan. Het totaal aantal recreatiewoningen komt daarmee op 199. Daarmee past de uitbreidingen binnen de regels van de Verordening Romte.

Plandeel	Bestemming	Feitelijk aanwezige aantallen	Aantallen toegestaan (nieuw BP)	Toename van het aantal recreatiewoningen
Expatria + Eysinga State	Recreatie - Recreatiewoningen - 1	77 recreatiewoningen	85 recreatiewoningen	8
Imastate	Recreatie - Recreatiewoningen - 2	50 recreatiewoningen	50 recreatiewoningen	0
Uitbreiding zuidzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 3	0	12 recreatiewoningen	12
Uitbreiding noordzijde	Recreatie - Recreatiewoningen - 4	0	50 recreatiewoningen	50
Vervanging standplaatsen door recreatiewoningen (Camping Blaauw)	Recreatie - Verblijfsrecreatie	0	2 recreatiewoningen	2
Aantal chalets / stacaravans	Recreatie - Verblijfsrecreatie	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	150 chalets/stacaravans en 80 kampeermiddelen	0
Kampeerterein rond vijver	Recreatie - Kampeerterein	50 kampeermiddelen	50 kampeermiddelen	0
	<b>Totaal</b>	<b>127 recreatiewoningen, 150 chalets en 130 kampeermiddelen</b>	<b>199 recreatiewoningen, 150 chalets en 130 kampeermiddelen</b>	<b>72</b>

*Tabel 3 Vergelijking van het aantal recreatiewoningen, stacaravans en kampeermiddelen*

### *Bedrijfsmatige exploitatie*

Op basis van artikel 5.1.1, 2<sup>e</sup> lid van de Verordening Romte moet 75% van het toegenomen aantal woningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. In de bestaande situatie zijn 127 recreatiewoningen aanwezig. Er worden 72 nieuwe recreatiewoningen gemaakt. In totaal moet dus 54 recreatiewoningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd (75% van 72 eenheden). In de relevante bestemmingen is een gebruiksregel opgenomen om percentage bedrijfsmatige verhuur te regelen. Daarmee wordt voldaan aan de Verordening Romte.

### *Landschappelijke inpassing*

Voor de landschappelijke inpassing van een recreatieve voorziening moet een ruimtelijk inrichtingsplan worden opgesteld volgens de methodiek 'Nije Pleats', waarvan de uitvoering zo nodig als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan is opgenomen (artikel 5.6.1 Verordening).

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Het ontwerp is tot stand gekomen in overleg met de gemeente en de Provincie (Nije Pleats methodiek). Het landschappelijk inpassingsplan bevat de volgende elementen:

- De bestaande bossen en groenstructuren worden in stand gehouden. Binnen en rondom het landgoed worden groenstructuren aangelegd of versterkt;
- Er worden nieuwe bospercelen aangelegd, die aansluiten bij de bestaande groenstructuur en de verkavelingsrichting van het gebied. Deze dragen bij aan de herkenbaarheid en de beleving van het landschap;
- Bestaande waterstructuren in het plangebied worden versterkt en ingericht met natuurvriendelijke oever;
- Qua beeldkwaliteit zullen de nieuwe recreatiewoningen moeten voldoen aan het gemeentelijk welstandsbeleid.

In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die het gebruik van de nieuwe recreatiewoningen afhankelijk stelt van de realisatie van de landschappelijke inpassing. Het gebruik van de recreatiewoningen is niet toegestaan indien de aanleg overeenkomstig het Landschappelijk Inpassingsplan niet binnen twee jaar is gerealiseerd.

### *Landschaps- en natuurcompensatie*

Hoewel de verplichting tot natuurcompensatie in de geactualiseerde Verordening Romte formeel niet meer bestaat, zijn met de gemeente en de Provincie afspraken gemaakt over de realisatie van nieuwe natuurwaarden. Deze afspraken worden gehandhaafd. Naast de bos- en natuurcompensatie die wordt gerealiseerd in het kader van de Golbaan en de eerdere uitbreiding (Imastate) worden nieuwe landschaps- en natuurelementen aan het plangebied toegevoegd. Omdat de eerdere compensatie niet kan worden meegerekend voor de nieuwe uitbreidingen, ontstaat de optelsom uit de onderstaande tabel.

Uitbreiding	Aanleg recreatiegebied	Aanleg natuurcompensatie
Noordzijde	60.881 m <sup>2</sup> (6,1 ha)	73.885 m <sup>2</sup> (7,4 ha)
Zuidzijde	14.558 m <sup>2</sup> (2,2 ha)	50.622 m <sup>2</sup> (5,1 ha)
<b>Totaal</b>	<b>82.617 m<sup>2</sup> (8,3 ha)</b>	<b>124.507 m<sup>2</sup> (12,5 ha)</b>

Tabel 4 Landschap- en natuurcompensatie

In de onderstaande figuur is toevoeging van nieuwe recreatieve functies (rood) landschaps- en natuurcompensatie (in groen) weergegeven. Daarbij is ook de compensatie in het kader van Imastate weergegeven in een lichtgroene kleur.

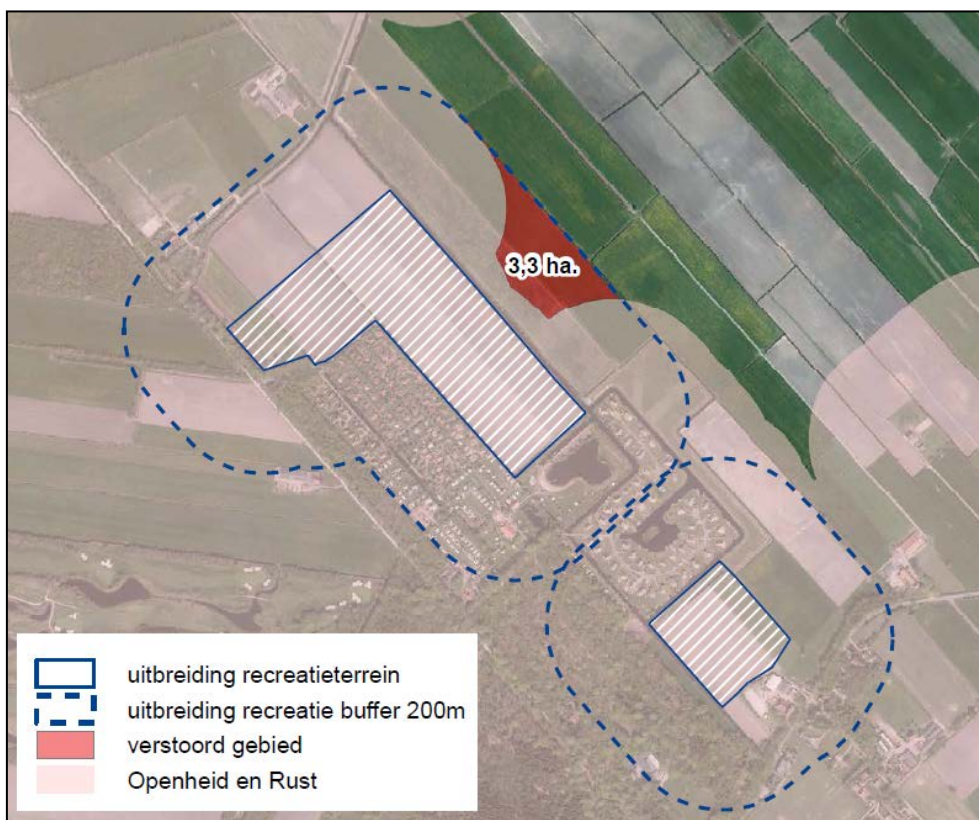


Figuur 13. Landschap- en natuurcompensatie

### Weidevogels



Op basis van het Streekplan en de Verordening Romte moet in gebieden die een grote mate van openheid en rust kennen, rekening worden gehouden met de weidevogels. Het beleid voor weidevogels is neergelegd in het Werkplan Weidevogels 2007-2013. Op basis van informatie van de Provincie Fryslân blijkt dat het gebied ten noordoosten van het plangebied geschikt is voor weidevogels. Een klein deel van dit gebied valt binnen de verstoringszone van 200 meter die voor recreatieve functies wordt aangehouden (zie onderstaande figuur). Deze gronden zijn echter al bestemd (en deels ingericht) als bos en natuurgebied. Zodoende leidt de uitbreiding van recreatieve functies niet tot aantasting van potentieel geschikt weidevogelleefgebied.



Figuur 14. Potentieel geschikt weidevogelgebied

#### *Kwaliteitsverbetering en toeristisch recreatief aanbod*

Ook moet er een bijdrage worden geleverd aan de verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio. Deze aspecten komen in paragraaf 3.2 en bijlage 1 aan de orde.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

Het plan past binnen het provinciaal beleid en de regels van de Verordening Romte.

### 3. 3. Gemeentelijk beleid

#### Toeristisch-recreatieve visie Skarsterlân

De (voormalige) gemeente Skarsterlân 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.

De gemeente heeft de ambitie om in 2016 de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector met twee procent boven het Friese gemiddelde te laten uitkomen, daar zij in 2006 met 0,7 procent achterbleef. Om deze te realiseren, moet het aantal toeristen en recreanten en hun bestedingen toenemen. Hierdoor worden recreatiebedrijven gestimuleerd zich te ontwikkelen.

Om te beoordelen of toeristisch-recreatieve plannen een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities uit de visie, is een aantal toetsingscriteria opgesteld. Een plan moet aan minstens vier van de zeven basiscriteria voldoen.

Basiscriteria	Bonuscriteria
Vergroot de werkgelegenheid	Duurzaam
Verleng het seizoen	Genereert gemeentelijke inkomsten
Verbeter de kwaliteit van het aanbod	
Maak een luxer aanbod	
Vergroot het onderscheidend vermogen	
Versterk de kernwaarden	
Vergroot de aantrekkelijkheid	

Tabel 5 Criteria uit het gemeentelijk beleid

In bijlage 1 is beschreven hoe het plan zich verhoudt tot de bovenstaande criteria. Geconcludeerd wordt dat het plan draagt op de voorgenoemde wijze bij aan de ambities van de gemeente ten aanzien van recreatie en toerisme. Het stimuleert zowel de directe als indirecte werkgelegenheid en draagt bij aan seizoensverlenging.

#### Welstandsnota (2015)

In 2015 is voor gemeente de Fryske Marren een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Voor het plangebied zijn de bepalingen van paragraaf 7.7 'Buurten met een individuele opzet' van toepassing. Bij het vast stellen van het bestemmingsplan wordt dit welstandskader van toepassing verklaard. De definitief uit te werken recreatiewoningen moeten aan dit welstandskader voldoen.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van recreatie en toerisme. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de welstandsnota van toepassing verklaard op de beoogde uitbreidingen.

## 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.

Aan de Huisterheide 17 zit het bedrijf DVL Milieuservice. Dit bedrijf levert producten en diensten voor de afvalbranche en is bestemd als een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Voor het bedrijf geldt daarom een richtafstand van 50 meter. De nieuwe recreatiewoningen liggen op een afstand van meer dan 50 meter en belemmeren daarmee de bedrijfsvoering van het bedrijf niet. Overigens zijn de ontwikkelaar en het bedrijf overeengekomen, dat dus de zuidoostelijke uitbreiding en het bedrijf een wal een groene wal een houtsingel wordt aangelegd. Daarmee wordt een visuele en akoestische scheiding gerealiseerd. Het aanleggen van deze voorziening is geregeld door het landschappelijk inpassingsplan aan de planregels te koppelen (zie paragraaf 2.6).

Een recreatieterrein is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. Langs de Langwarderdyk liggen twee burgerwoningen. Aan deze zijde van het recreatiepark zijn worden binnen een afstand van 50 meter geen uitbreidingen of relevante veranderingen voorzien. Hoogstens worden de stacaravans in de nabijheid van woningen vervangen door recreatiewoningen. Het hinderniveau ter plaatse van deze woningen zal daardoor niet wijzigen. De beoogde recreatiewoningen aan de zuidoostzijde van het plangebied liggen op ruim 50 meter van woningen.

Geconcludeerd wordt dat er geen conflicten aan de orde zijn tussen bedrijfsfuncties en de nieuwe gevoelige functies in het plangebied.

### 4. 2. Wegverkeerslawaaï

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 wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg een geluidszone hebben en welke functies worden aangemerkt als geluidsgevoelig. Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen een geluidszone, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk dit in het kader van de Wgh als geluidsgevoelig zijn aangemerkt. Wel moet in het kader van een goede ruimte-

lijke ordening een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor recreanten te worden gegarandeerd.

De wegen in de omgeving van het landgoed (Huisterheide en Langwarderdyk) zijn ingericht als 60 km/uur zone. Het betreffen smalle wegen, maar deze wegen hebben wel een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het gebied vanuit. De bouw van recreatiewoningen ter vervanging van bestaande chalets en stacaravans vindt plaats op minimaal 50 meter vanaf de Langwarderdyk en de nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie liggen op nog grotere afstand vanaf de wegen.

Gezien de maximumsnelheid en de inrichting van de wegen kan worden gesteld dat er geen onacceptabele hinder van wegverkeer zal ontstaan.

De uitbreiding van de verblijfsrecreatie zal invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Per saldo worden ongeveer 200 extra motorvoertuigen per etmaal aangetrokken (zie paragraaf 2.7). Gezien de huidige functie van de wegen in de omgeving, als doorgaande verkeersroutes, zal dit geen wezenlijke invloed op de geluidsbelasting van woningen in de omgeving hebben.

#### **4. 3. Water**

##### **Watertoets**

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. De watertoets is daarom een verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure geworden. In het kader van de watertoets is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Gezien de ingrepen in de waterhuishouding, de oppervlakte van nieuwe verhardingen en toename in afvalwaterstromen, wordt hiervoor de normale procedure doorlopen. Het Wetterskip geeft aan dat zij een positief wateradvies kunnen verlenen, maar dat er wel een aantal aandachtspunten zijn voor de uitwerking. Deze worden bij de verlening van een watervergunning verder afgestemd. De uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee niet in het geding.

Onderstaand worden enkele algemene uitgangspunten voor de waterhuishouding behandeld.

##### **Toename verhard oppervlak**

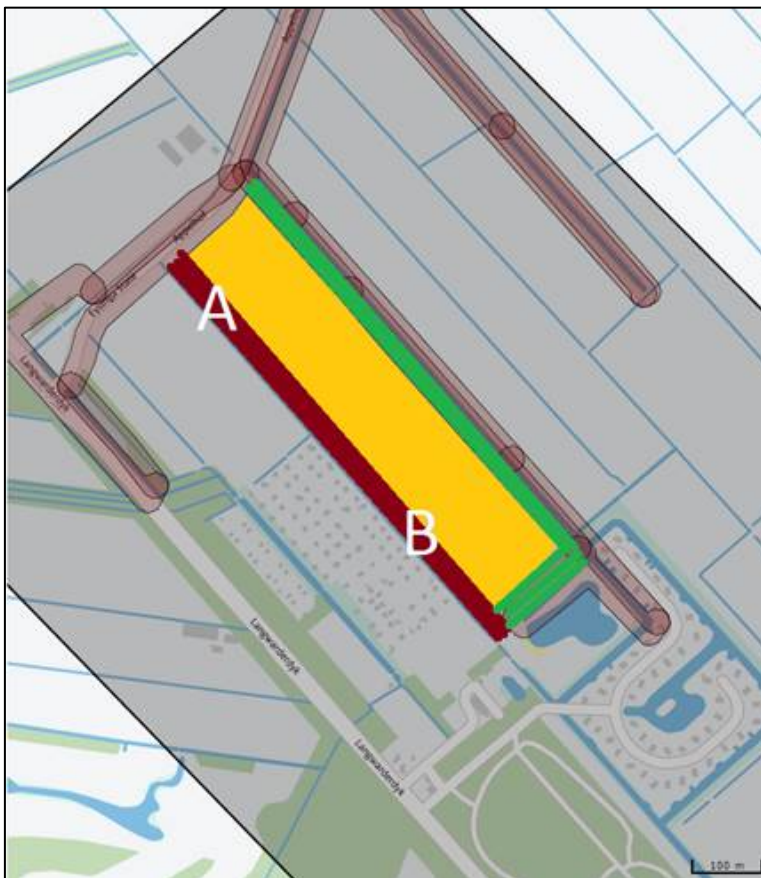
Het plan stelt een forse toename aan verhard oppervlak op een momenteel onverhard terrein voor. Hierdoor wordt neerslag versneld afgevoerd. Om ervoor te zorgen dat dit niet tot wateroverlast leidt, hanteert het waterschap het uitgangspunt dat de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd door 10% van de toename als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd. De ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak met ruim 10.000 m<sup>2</sup> tot gevolg. Dit betekent een compensatie van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>.

Door de waterrijke invulling wordt een grote hoeveelheid aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatienorm. Voor het realiseren van waterpartijen is een vergunning nodig. In de bestemming 'Groen - 1' is geregeld dat minstens 20% van de gronden moet worden ingevuld met water.

### Boezemkering

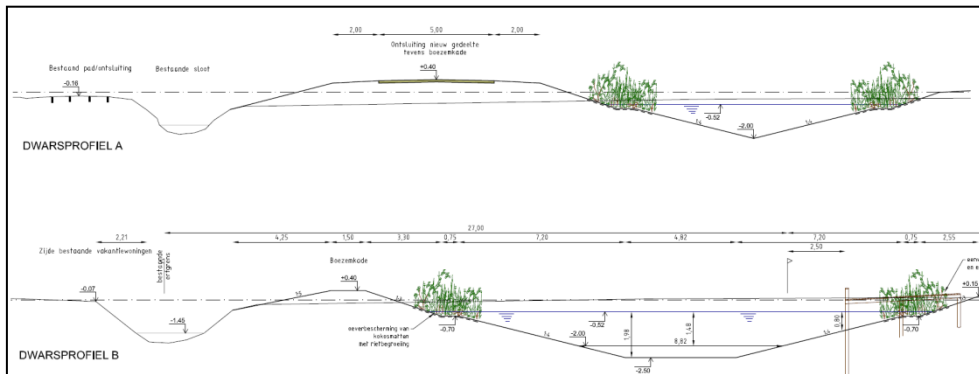
Een regionale kering of boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Een boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een bepaalde kerende werking. Onder andere rondom de Houtvaart ligt een regionale kering (boezemkade).

Voor Wetterskip Fryslân geldt het uitgangspunt dat bij het aanpassen of verplaatsen van de boezemkade de kerende werking te allen tijde gehandhaafd moet worden. Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is de wijziging van een boezemkade en het peilgebied aan de orde, zodat bij de nieuwe recreatiewoningen aan de noordzijde een aanleggelegenheid voor boten kan worden gerealiseerd. Ook voor de bestaande woningen aan de rand van het park is het verplaatsen van de boezemkade wenselijk, zodat ook hier aanleggelegenheid voor kleine boten ontstaat. De beoogde wijziging van de boezemkade is weergegeven in figuur 15.



Figuur 15. Bestaande boezemkade (groen) en toekomstige boezemkade (rood)

Enkele dwarsprofielen van de boezemkade, op de punten A en B in figuur 16, zijn weergegeven in figuur 16.



Figuur 16. Dwarsprofielen boezemkade

Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade.

### Drooglegging

De drooglegging is de afstand tussen het maaiveld en het waterpeil in de sloten. Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter gerekend vanaf de te realiseren *bovenkant vloer*. Ook voor verharding adviseert het Wetterskip een drooglegging van 0,70 meter.

### Hoofdwatgangen

Het plangebied ligt een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

### Poldergemaal

In het plangebied bevindt zich een poldergemaaltje. Deze wordt gehandhaafd door middel van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

### Persleiding

Door het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze leiding wordt gehandhaafd. Ook wordt er een dubbelbestemming voor de leiding opgenomen zodat graafschade aan de leiding wordt voorkomen. De dubbelbestemming geldt 3 meter aan weerszijden van de leiding.

**Afvalwater- en regenwatersysteem**

Schoon regenwater kan binnen het plangebied op het oppervlaktewater worden geloosd. Afvalwater afkomstig van het terrein zal op de bestaande rioleringsvoorziening worden afgevoerd. Voor eventuele uitbreidingen van het rioolstelsel dient contact te worden opgenomen met het waterschap.

**Waterkwaliteit**

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Tevens moet worden gebouwd met materialen die niet uitlogen naar het oppervlaktewater.

**Waterwet**

Voor aanpassingen van kades en overige werkzaamheden moet vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

**4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het plangebied is momenteel reeds in gebruik als verblijfsrecreatieterrein of als agrarische (cultuur)grond. Er is geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening is het verkrijgen van inzicht in de gesteldheid van de bodem noodzakelijk. Als blijkt dat de bodemkwaliteit zodanig is dat er risico's voor de volksgezondheid optreden, zal er sanering plaats moeten vinden. Aangezien er geen sprake is van een verdachte locatie, is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende gegarandeerd. Een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure kan achterwege blijven.

**4. 5. 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.

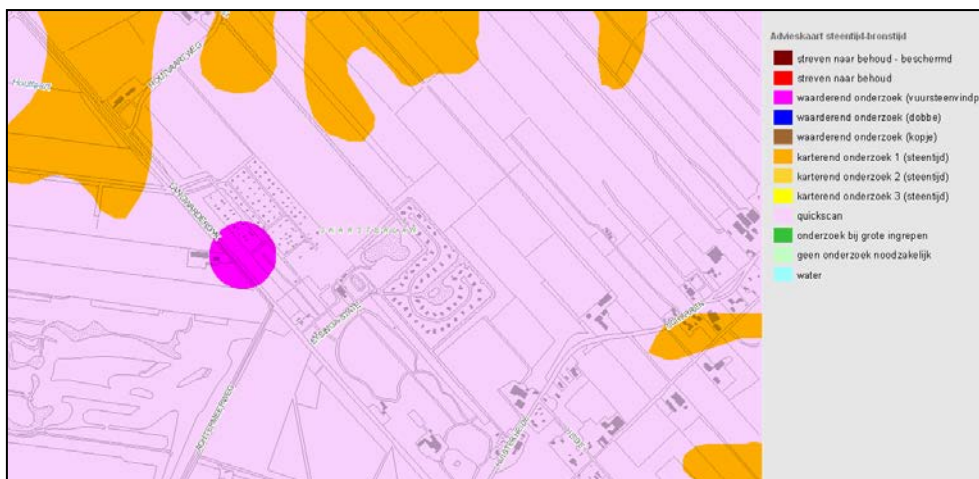
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de periode Steentijd – Bronstijd en een kaart voor de periode IJzertijd – Middeleeuwen.

Uit beide kaarten blijkt dat eventuele resten in de bodem waarschijnlijk verstoord zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek te verrichten.



Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De bodem binnen het plangebied is dermate verstoord dat de kans klein wordt geacht dat er nog behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch maatregelen (planaanpassing, vervolgonderzoek, etc.) aan te bevelen. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid (gemeente De Fryske Marren).



Figuur 17. Fragment advieskaart Steentijd – Bronstijd (FAMKE)

Voor één locatie in het westen van het plangebied geldt het advies om bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> een onderzoek uit te voeren vanwege de aanwezigheid van een vermeende grafheuvel. Deze locatie weergegeven in het fragment van de advies Steentijd - Bronstijd, in figuur 17. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de Provincie Fryslân is gebleken dat dit geen grafheuvel aanwezig is, maar dat het gaat om een heuvel van natuurlijke oorsprong (zie bijlage 7). In bestemmingsplan wordt hiervoor geen aparte regeling te worden opgenomen.

### Conclusie

In het plangebied zijn geen archeologische waarden aangetroffen die de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan. Zodoende is het opnemen van een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden niet aan de orde.

Omdat uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat een heuvel in het plangebied een natuurlijke verhoging betreft en geen grafheuvel is, is voor dit deelgebiedje geen aanvullende planologische bescherming opgenomen.



#### 4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Witte & Zwarte Brekken) liggen op ruim vijf kilometer ten noorden van het plangebied. De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve invloed of effecten op de soorten en/of habitats waarvoor deze Natura 2000-gebied is aangewezen. Verdere toetsing aan de *Natuurbeschermingswet* is derhalve niet aan de orde.

Wel maakt het bosperceel in het zuiden van het plangebied deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft een bosperceel dat in de huidige situatie als een sterk recreatief medegebruik kent. Toevoeging van een beperkt aantal recreanten aan het gebied zal geen belangrijke negatieve effecten hebben voor de natuurwaarden in dat gebied. Daarnaast maakt natuurontwikkeling aan de noordzijde van het perceel deel uit van de ontwikkeling. Eventuele effecten van de uitbreidingen van de verblijfsrecreatie worden op deze wijze gecompenseerd.

##### **Soortenbescherming**

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. 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 LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd.

De ontwikkelingen vinden plaats op een terrein dat al intensief wordt gebruikt als recreatiegebied of als agrarische grasland. Door de groene en blauwe inrichting van de verblijfsrecreatiegebieden en vanwege de aanleg van nieuwe natuurlijke bufferzones rondom het landgoed, worden nieuwe natuurwaarden aan het gebied toegevoegd. Naar alle verwachting voorzien deze bufferzones in voldoende nieuw leefgebied om verstoorde soorten te kunnen huisvesten. Wel is het mogelijk dat tijdens de werkzaamheden sprake is van enige tijdelijke verstoring. Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd.

Om vast te stellen welke soorten in het plangebied aanwezig zijn, is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 2), verschillende aanvullende onderzoeken (bijlage 3) en een inventariserend visonderzoek uitgevoerd (bijlage 11). Op basis daarvan wordt het volgende geconcludeerd:

- in het plangebied komen verschillende algemene soorten voor. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd;
- in het plangebied komen mogelijk ook middelzware en zwaarbeschermd soorten voor. Indien verschillende maatregelen worden getroffen is nader onderzoek of het aanvragen van ontheffing voor deze soorten niet aan de orde. Het gaat om de soorten en maatregelen in de onderstaande tabel. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek ten aanzien van de waterspitsmuis noodzakelijk is.

Diersoort	Potentieel gebruik van het plangebied	Te treffen maatregelen	In het plan	Nader onderzoek noodzakelijk?
Meervleermuis en watervleermuis.	Vliegrouetes langs de Houtvaart.	Voorkomen lichtuitstraling over het water van de Houtvaart.	Recreatiewoningen worden op voldoende afstand van de Houtvaart gerealiseerd.	Nee.
Waterspitsmuis.	Oevers van de Houtvaart.	Intact houden oever van de Houtvaart, werken buiten kwetsbare periodes en geen recreatieve verstoring van de Houtvaart.	Oevers Houtvaart worden aangepast.	Ja.
Grote en kleine modderkruiper.	Sloten in het plangebied.	Intact houden van de sloot aan de noordwestzijde.	Houtvaart wordt opgewaardeerd.	Ja.
Groene glazenmaker.	Sloten in het plangebied.	Intact houden van de sloot aan de noordwestzijde.	Blijft intact.	Nee.
Broedvogels.	In het weiland en de bossen.	Werken starten buiten het broedseizoen.	Werkzaamheden kunnen worden ingepland.	Nee.

Tabel 6 Beschermde soorten in het plangebied of omgeving

### Vleermuizen

Met betrekking tot vleermuizen is in het onderzoek opgemerkt dat vliegrouetes langs de Houtvaart worden verstoort wanneer verlichting wordt toegepast. In de algemene gebruiksregels is daarom een bepaling opgenomen dat er geen (nieuwe) versturende verlichting mag worden toegepast. Wat wel is toegestaan is de toepassing van zogenaamde batlampen. Deze vleermuisvriendelijke verlichting heeft een kleur licht waarvoor vleermuizen niet gevoelig zijn. De lichtpunten zijn maximaal 4,5 meter hoog. Daarnaast worden armaturen gebruikt die de lichtbundel naar beneden richten, zodat er zo weinig uitstraling naar de omgeving plaatsvindt.

#### *Verkeersbewegingen door bos Eysingastate*

Na de uitvoering van de ecologische quickscan zijn de plannen gewijzigd, in die zin dat een pad door het zuidelijk gelegen bos wordt opgewaardeerd tot ontsluitingsroute voor de zuidelijke uitbreiding. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen in het bos toe. Hiervoor is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Geconcludeerd wordt dat de route binnen de begrenzing van de EHS ligt, maar omdat er geen EHS-oppervlakte wordt verwijderd en er geen bomen worden gekapt, is een toetsing aan de EHS in beginsel niet aan de orde. Wel wordt het bestemmingsplan in het kader van het overleg aan de provincie toegezonden.

Voor de werkzaamheden in het bos geldt dat deze buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om het verstoren van broedende vogels te voorkomen. Verder wordt niet verwacht dat de verhoging van het aantal verkeersbewegingen negatieve effecten op de aanwezige (beschermde) soorten heeft.

#### *Aanvullende inventarisatie waterspitsmuizen*

Om uitsluitsel te kunnen geven over de aanwezigheid van de waterspitsmuis is in het najaar van 2014 nader onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Tijdens deze inventarisatie is de waterspitsmuis niet aangetroffen. Het treffen van nadere maatregelen voor deze soort is in het plangebied daarom niet aan de orde.

#### *Aanvullende inventarisatie vissoorten*

In verband met de verbreding van de Houtvaart is op 28 oktober 2015 is een inventariserend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot beschermde vissoorten (zie bijlage 11). Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. Zodoende staat de Flora- en faunawet de aanpassing van de Houtvaart niet in de weg.

#### **Conclusie ecologisch onderzoek**

Met de uitgevoerde onderzoeken en opgenomen maatregelen is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan met het oog op de gebiedsbescherming en de soortenbescherming aangetoond.

#### **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.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen

liggen. Ook ligt het plangebied niet binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen. Als gevolg van dit bestemmingsplan ontstaan dan ook geen (onaanvaardbare) externe veiligheidsrisico's.

#### 4. 8. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Plannen die "Niet In Betekenende Mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van verdere toetsing aan de grenswaarden (NIBM-regeling). Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Bij het opstellen van de terreinrichting is uitgegaan van 200 extra verkeersbewegingen in de nieuwe situatie. Uit een indicatieve toetsing met behulp van de NIBM-tool blijkt dat het plan voldoet aan het NIBM-criterium (zie onderstaand)

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Tabel 7 Resultaat van de NIBM-tool

**Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling draagt 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**

Behalve de rioolpersleiding die is beschreven in paragraaf 4.3. zijn in of nabij het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Dit aspect staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

**4. 10. Milieueffectrapportage****Toetsingskader**

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

**Onderzoek en conclusies**

In het plangebied wordt de uitbreiding van bestaande recreatieterreinen mogelijk gemaakt. Deze activiteit is mer-beoordelingsplichtig wanneer het gaat om een uitbreiding groter dan 25 hectare of 10 hectare in gevoelig gebied. Omdat het in dit geval gaat om een uitbreiding in de orde van 15 hectare en het plangebied niet is gelegen in gevoelig gebied, is het uitvoeren van een formele mer-beoordeling niet aan de orde. Wel is een vormvrije mer-beoordeling of 'vergewistoets' worden uitgevoerd (zie bijlage 5). Op basis van de beoordeling wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een volledige milieueffectrapportage niet aan de orde is.

## 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. Hoofduitgangspunten systematiek

De planregels moet enerzijds de ruimtelijke kwaliteit van het recreatiepark reguleren en een negatieve uitstraling naar de omgeving voorkomen. Anderzijds moeten de regels voldoende flexibiliteit geven voor de ondernemer. De balans wordt gevonden door de natuurlijke randen rondom het terrein en de hoofdstructuur van het terrein vast te leggen, maar de exacte inrichting van het recreatieterrein aan de ondernemers over te laten. De rand betreft de landschapszone langs de rand van het plangebied.

Door een maximum aantal recreatieverblijven toe te staan en randvoorwaarden te stellen aan de maatvoering van de bebouwing. De situering van recreatieverblijven wordt dus niet exact vastgelegd.

### 5. 3. Toelichting op de bestemmingen

#### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

Ter plaatse van een gemaaltje langs de Huisterheide is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen gebouwen van maximaal 3,50 meter hoog worden gebouwd. Bouwwerken mogen maximaal 5,00 meter hoog worden.

#### **Bos**

De bestaande bospercelen en -stroken zijn onder de bestemming "Bos" gebracht. Binnen deze bestemming wordt het verwijderen van bomen tegengegaan. Voor het rooien van bomen binnen de bestemming, moet een omgevingsvergunning worden afgegeven.

Binnen de bestemming bos worden in ondergeschikte mate paden toegestaan. Het pad door het bos, langs de chalets, dat wordt opgewaardeerd tot ontsluiting voor de zuidelijke uitbreiding, blijft het karakter van een pad behouden. Dit karakter komt tot uiting door het gebruik van halfverharding, een smal profiel en een lage maximumsnelheid (5 km/uur) die wordt gewaarborgd door een bochtig verloop. Gezien dit karakter wordt de ontsluitingsroute binnen de bosbestemming als 'pad' beschouwd en passend binnen de bosbestemming geacht. In de specifiek gebruiksregels van de bestemming is ook vastgelegd dat een ontsluiting door het bos in halfverharding moet worden aangelegd en fysiek gescheiden moet zijn van het wandelpad.

### **Groen**

De landschappelijke inpassing van het recreatiepark is geregeld in de bestemming "Groen". Het betreft de waterrijke bufferzone in het noordelijk deel van het plangebied en de zone langs de uitbreiding van het recreatieterrein aan de zuidzijde.

De bestemming is juridisch gekoppeld aan een landschappelijk inpassingsplan, zodat de gronden worden ingericht overeenkomstig de gemaakte afspraken. Het is in strijd met het bestemmingsplan om de recreatiewoningen te gebruiken zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het inpassingsplan. De landschappelijke inpassing moet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gerealiseerd zijn.

Ook is recreatief medegebruik is binnen deze bestemming mogelijk. Bebouwing is hier niet toegestaan.

### **Horeca**

De Oorsprong wordt, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, voorzien van de bestemming 'Horeca'. Het betreft hier een karakteristiek gebouw, waarbij de hoofdvorm van de bebouwing beeldbepalend is. Door middel van een aanduiding 'karakteristiek' wordt deze karakteristieke hoofdvorm in stand gehouden. De mogelijkheid om bij deze functie één bedrijfswoning te bouwen, wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

### **Recreatie - Kampeerterrein**

De terreinen die uitsluitend zijn bedoeld voor standplaatsen voor kampeermiddelen zijn bestemd als "Recreatie - Kampeerterrein". Deze bestemming is van toepassing op het terrein ten noordoosten van het voorzieningencentrum. Overeenkomstig het bestaande gebruik worden maximaal 50 kampeerplaatsen toegestaan. Naast kamperen zijn dagrecreatieve functies toegestaan.

### **Recreatie - Recreatiewoningen 1**

De bestaande recreatiewoningen ter plaatse van de recreatieparken Expatria en Eysinga State zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 1'.

De maatvoering van de bebouwing is 1-op-1 uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De recreatiewoningen mogen maximaal 70 m<sup>2</sup> groot zijn. Bijbeho-

rende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal 15 m<sup>2</sup> groot zijn. Deze oppervlaktes staan in verhouding tot de omvang van de kavels waarop de recreatiewoningen zijn gebouwd.

Het aantal woningen is afgestemd op het aantal kavels dat maximaal bebouwd kan worden in dit deelgebied: maximaal 85 recreatiewoningen.

#### **Recreatie - Recreatiewoningen 2**

De bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 2' is van toepassing op een meer recente uitbreiding: Imastate. Recreatiewoningen mogen hier maximaal 80 m<sup>2</sup> worden gebouwd. De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen blijft ten minste 10 meter. Daarnaast worden bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### **Recreatie - Recreatiewoningen 3**

De gronden waar de situering van recreatiewoningen niet dwingend hoeft te worden voorgeschreven, zijn bestemd als 'Recreatie - Recreatiewoningen 3'. Om voldoende privacy en ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen is in de planregels bepaald dat er een afstand van minimaal 6,00 meter tussen de woningen moet zitten. Voor de recreatiewoningen geldt een maximumoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Daarbij mag één bijgebouw worden gebouwd.

De verhuur van de recreatiewoningen draagt bij aan de beleidsdoelstellingen om toeristen aan te trekken. Daarom wordt het verplicht gesteld dat minimaal 75% van de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Dit is geregeld in de algemene gebruiksregels.

Het gebruik van recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan het landschappelijk inpassingsplan en wanneer de landschappelijke inpassingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat de bevaarbaarheid van de Houtvaart wordt verbeterd en bij de ontsluiting via de Takkepole een slagboom wordt gerealiseerd.

#### **Recreatie - Recreatiewoningen 4**

Bij de beoogde recreatiewoningen aan de noordwestzijde van het terrein is het doorlopen van de langgerekte lanenstructuur het ruimtelijk uitgangspunt. Bovendien is het wenselijk dat er enige ruimte wordt aangehouden tussen deze recreatiewoningen en de bestaande recreatiewoningen ten zuiden daarvan. Voor deze woningen wordt daarom gewerkt met een aparte bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen 4', waarbij een bouwvlak aangeeft binnen welke grenzen mag worden gebouwd. Ook bij deze bestemming geldt een onderlinge afstand van ten minste 6,00 meter.

Het gaat om recreatiewoningen uit het luxe segment. Voor de recreatiewoningen geldt overeenkomstig het beleid voor dergelijke woningen een maximumoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast is ruimte voor bijgebouwen en schiphuizen (50 m<sup>2</sup>).



In de zuidelijke bouwstrook zijn deze bijgebouwen en schiphuizen niet toegestaan aan de zijde van het bestaande recreatiepark Landgoed Eysinga-State. Dit is geregeld met een aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geregeld.

Het gebruik van recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan het landschappelijk inpassingsplan en wanneer de landschappelijke inpassingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat de bevaarbaarheid van de Houtvaart wordt verbeterd en bij de ontsluiting via de Takkepole een slagboom wordt gerealiseerd.

Ook in deze bestemming geldt de verplichting dat minimaal 75% van de woningen bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

#### **Recreatie - Verblifsrecreatie**

Deze bestemming is van toepassing op de toeristische camping, bijbehorende voorzieningen, bedrijfswoningen en de Blaauwpleats.

Binnen de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" is een mix van chalets, stacaravans en trekkershutten mogelijk. Deze bestemming is van toepassing op het terrein waar nu chalets en stacaravans aanwezig zijn. Ter plaatse van de bestemming zijn maximaal 150 verblijfseenheden toegestaan, ongeacht of het gaat om chalets, stacaravans of trekkershutten. Aanvullend daarop zijn 80 kampeerplaatsen toegestaan.

Voor de chalets en stacaravans geldt een maximumoppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte biedt de mogelijkheid om stacaravans te vervangen door kwalitatief betere vakantieverblijven. Het moet wel gaan om eenvoudige vakantieverblijven. Permanente (stenen) constructies zijn niet toegestaan. Er zijn algemene voorwaarden opgenomen voor wat betreft de bouwhoogten en onderlinge afstanden.

Ter vervanging van chalets en caravans zijn ook maximaal twee recreatiewoningen toegestaan. De plek waar deze vervanging kan plaatsvinden, is aangeduid op de verbeelding. Deze recreatiewoningen krijgen een maximale maatvoering van 100 m<sup>2</sup> en de mogelijkheid om een aan- of bijgebouw te bouwen.

Binnen deze bestemming wordt zijn verschillende centrumfuncties en dagrecreatieve voorzieningen en ondersteunende functies toegestaan. Het gaat om ondergeschikte sport en spelfuncties, een receptie, parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen, horecavoorzieningen en detailhandel in de vorm van een campingwinkel. Omdat de horecavoorziening in de Blaauwpleats als zelfstandige horecafunctie wordt gebruikt, is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. Andere functies moeten ondergeschikt zijn aan de recreatieterreinen.

Binnen de bestemming is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Deze woningen staan bij de Langwarderdyk 4 en bij de Blaauwpleats.

De bestaande antennemast in het plangebied wordt vastgelegd door middel van een specifieke aanduiding 'antennemast'.

### **Water**

Hoofdwatertgangen en waterpartijen met een belangrijke waterhuishoudkundige functie zijn bestemd als 'Water'. Ter plaatse van deze bestemming zijn tevens kades, oevers en bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daar onder vallen duikers, steigers en dergelijke. Ook aanleggelegenheden voor boten vallen hieronder.

### **Wonen**

De bestaande woningen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in het wonen, eventueel in combinatie met aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De woonhuizen zijn vastgelegd in een bouwvlak.

Buiten het bouwvlak is ruimte voor 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, tenzij het perceel onder de aanduiding 'bijgebouwen' is gebracht. Dit betreft het perceel Langwarderdyk 12, waarop de bewoner een schuur met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup> wil bouwen. Op dit perceel wordt ruimte geboden voor een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> (schuur + bestaande aanbouw).

### **Leiding - Rioolpersleiding**

Door het plangebied ligt een rioolpersleiding van Wetterskip Fryslân. Op de gronden 4 meter aan weerszijden van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen die voorziet in een bescherming van de leiding.

### **Algemene gebruiksregels**

Uit ecologisch onderzoek komt naar voren dat de Houtvaart van belang is als fougerroute voor vleermuizen. In de algemene gebruiksregels is daarom een bepaling opgenomen dat realisatie van verlichting die deze functie teniet doet, niet is toegestaan. Wat wel is toegestaan is de toepassing van zogenaamde batlampen. Deze vleermuisvriendelijke verlichting heeft een kleur licht waarvoor vleermuizen niet gevoelig zijn. De lichtpunten zijn maximaal 4,5 meter hoog. Daarnaast worden armaturen gebruikt die de lichtbundel naar beneden richten, zodat er zo weinig uitstraling naar de omgeving plaatsvindt.

## **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**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening wordt de mogelijkheid gegeven in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt verder het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt (zie hoofdstuk 7).

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Het plan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Binnengekomen zienswijzen worden bij de vaststelling van het plan betrokken. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

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).

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van het recreatieterrein worden gedragen door diverse marktpartijen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de uitbreiding van het recreatieterrein te kunnen realiseren.

Op basis van economisch haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een rendabele verhuurexploitatie mogelijk is (TBR, 9 september 2015). Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkelingen voldoende aangetoond.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van mogelijkheden om kosten te verhalen, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg om kosten te verhalen (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 plan is het kostenverhaal geregeld in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

Een exploitatieplan wordt ook niet noodzakelijk geacht om aanvullende kwaliteitseisen te stellen of afspraken te maken over de fasering van het bouwplan. In het bestemmingsplan zijn hiervoor voldoende waarborgen opgenomen. Zo zijn in de planregels eisen gesteld aan de bedrijfsmatige exploitatie van een deel van de reactiewoningen.

Daarnaast zijn de afspraken over de landschappelijke inpassing opgenomen in de planregels; binnen twee jaar na inwerking treden van het bestemmingsplan moet de landschappelijke inpassing gerealiseerd overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. In combinatie met de privaatrechtelijke overeenkomst, zijn deze maatschappelijke belangen in het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

## 7. OVERLEG EN INSPRAAK

### 7. 1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan een aantal vaste overleg en adviespartners:

- Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Gasunie;
- Brandweer Fryslân;
- Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed;
- Inspectie voor de leefomgeving.

De ingekomen reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen en te verbeteren.

Alleen door Provincie Fryslân is inhoudelijk op het plan gereageerd. Wetterskip Fryslân heeft eerder gereageerd in de vorm van een wateradvies.

#### **Provincie Fryslân**

##### *Opmerking 1*

‘Op hoofdlijnen stemmen wij in met het plan. Over deze uitbreiding wordt al enige jaren gepraat, in afstemming met de provinciale dienst. Het streekplan (en de Verordening Romte) merken Sint Nicolaasga niet aan als een recreatiekern. Het streekplan laat evenwel een ‘beperkte, aansluitende en afrondende recreatieve ontwikkeling toe, ‘in samenhang met natuurontwikkeling in en bij de Vegelinsbossen en landschappelijke inpassing’.

In ambtelijk overleg zijn afspraken gemaakt over die natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing, alsmede over de wenselijkheid van een verhuurformule. Over de vertaling van die afspraken in het plan maken wij hierna enkele opmerkingen.

Voor de uitbreiding is een ontheffing nodig op grond van artikel 6.3.2 van de Verordening Romte omdat sprake is van meer een uitbreiding tot meer dan 50 recreatiewoningen. Wij zijn van mening dat met de inpassing van nieuwe natuur en landschapselementen sprake is van een ontwikkeling die naar schaal, omvang past in de omgeving. De nieuwe schaal van het complex maakt het mogelijk om tot algehele kwaliteitsverbetering te komen van het samenstel aan recreatieterreinen, onder meer met de uitbreiding van de centrale voorzieningen (o.a. horeca, zwembad). Een dergelijk complex is nu nog niet beschikbaar in de gemeente. De compensatie met natuur/landschap is voor ons voorwaarde voor het kunnen verlenen van de ontheffing, gegeven de inzet van het streekplan.

In principe kan aan de criteria voor het verlenen van ontheffing in artikel 6.3.2 worden voldaan, zodra aan navolgende opmerkingen is voldaan.

### Reactie gemeente

Per 1 augustus is de nieuwe Verordening Romte 2014 van kracht, waardoor de regels voor recreatieve functies iets anders zijn geworden. De Provincie heeft daarom ook laten weten dat het aanvragen van ontheffing niet langer aan de orde is. De uitbreiding van recreatieterreinen is mogelijk wanneer wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 3 van deze toelichting is de toetsing aan de nieuwe Verordening Romte (2014) verwoord.

### *Opmerking 2*

Uit onderzoek naar archeologische waarden (bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>) moet blijken of sprake is van waarden en of de beoogde verkaveling en inrichting op problemen zou kunnen stuiten. Wij merken op dat in de toelichting vooral de te graven waterbergingen worden genoemd als ingreep. Uiteraard zijn de te bouwen woningprojecten evenzeer een ingreep die archeologische waarden kan verstoren. Wij gaan er van uit dat het gehele gebied in het archeologisch veldonderzoek wordt betrokken.

### Reactie gemeente

Het archeologisch onderzoek is inmiddels afgerond en verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De te bouwen recreatiewoningen zijn meegenomen in het onderzoek. Op de verbeelding en in de planregels wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

### *Opmerking 3*

Op zichzelf is het juist om een voorwaardelijke bepaling op te nemen die de aanleg van de natuur- en landschapontwikkeling als eis stelt. De bepalingen als zodanig, nu geregeld in de artikelen 13.2.1, onder f en 14.2.1 onder g, zijn bouwbeoordelingen, die als volgt luiden:

*'de recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd zoals opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1.'* Uit de bepaling, met name door gebruik van het woord 'wordt', blijkt niet eenduidig hoe de volgorde van handelen moet zijn. In de lijn met voorwaardelijke bepalingen die door de Raad van State zijn geaccepteerd is het beter om in de bepalingen een volgorde van handelen vast te leggen, c.q. een tijdselement aan te brengen. In eerder overleg is afgesproken dat de aanleg moet plaatsvinden binnen twee jaar. Dat zou ook privaatrechtelijk worden vastgelegd met boetebeding. Op zichzelf kan met die volgorde van handelen en termijnstelling worden ingestemd. De jurisprudentie vereist echter dat een maatregel die publiekrechtelijk als voorwaarde geldt (in dit geval de aanleg van groen) voor een planologische ontwikkeling (in dit geval de bouw en het in gebruik nemen van recreatiewoningen) ook in het bestemmingsplan zelf –jegers derden- moet worden geborgd. In plaats van een bouwbeoordeling is dan een gebruiksbepaling meer doelmatig. Voorgesteld wordt om de bepaling in die zin aan te scherpen dat het gebruik van de recreatiewoningen niet is toegestaan indien de aanleg overeenkomstig het Landschappelijk Inpassingsplan niet binnen twee jaar na inwerking-

trekking van het plan is gerealiseerd. In combinatie met de privaatrechtelijke overeenkomst biedt dat de benodigde borging.

In de plantoelichting zou deze aanpak -immers van publiek belang- in de paragraaf uitvoerbaarheid zichtbaar moeten zijn.'

Reactie gemeente

Ingestemd wordt met het voorstel van de provincie om de regels van het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het gebruik van de recreatiewoningen niet is toegestaan indien de aanleg overeenkomstig het Landschappelijk Inpassingsplan niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het plan is gerealiseerd. In de plantoelichting wordt dit eveneens verduidelijkt.

Dit sluit aan bij de privaatrechtelijke overeenkomst op grond waarvan de ontwikkelaar verplicht is deze inpassing te realiseren.

*Opmerking 4*

In artikel 4, Bos, onder 4.4.3 (Toetsingscriteria), wordt als criterium voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden alleen 'de afbreuk aan de landschappelijke waarden' genoemd. Net als onder 4.3, Nadere eisen, dient hier de toets aan de natuurlijke waarden te worden toegevoegd.

Reactie gemeente

De bedoelde toevoeging wordt aangevuld.

*Opmerking 5*

U werkt het plan uit in de lijn met het wateradvies van het Wetterskip. Wij merken op dat de te verleggen boezemkade (regionale kering) niet op de verbeelding is vastgelegd en is voorzien van een (dubbel)bestemming. Wij adviseren om met het Wetterskip na te gaan of het planologisch vastleggen van de kering nodig is, of dat de Keur van het Wetterskip de kering afdoende beschermd.

Reactie gemeente

Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is van de zijde van het Wetterskip wat betreft het onderdeel boezemkade en de bijbehorende figuren 15 en 16 gevraagd wat de bestaande situatie is en wat de nieuwe situatie wordt. Figuur 15 is in die zin verwarrend, omdat er ook een watergang in is opgenomen. Deze figuur wordt aangepast en verduidelijkt.

Het opnemen van een juridische regeling voor de boezemkade wordt niet nodig geacht. Dit zou leiden tot dubbele regelgeving. De boezemkade wordt op grond van de keur namelijk voldoende beschermd.

*Opmerking 6*

In de plantoelichting is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. In het juridische plan ontbreekt die bestemming.

### Reactie gemeente

De bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt op de verbeelding en in de planregels alsnog toegevoegd.

### **Overige overlegreacties**

De Gasunie heeft aangegeven geen aanleiding te zien om een reactie te plaatsen. Het Wetterskip heeft eerder op het plan gereageerd in de vorm van een wateradvies. Dit advies is als bijlage bij het plan opgenomen en is verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.3).

## **7. 2. Inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 december 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid bestond om mondeling of schriftelijk op het plan te reageren. Er zijn 10 schriftelijke reacties ontvangen.

In lijn met de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden de inspraakreacties in deze toelichting niet individueel beantwoord. Naar aanleiding van de reacties hebben contacten plaatsgevonden met de ontwikkelaar en diverse insprekers. De inspraakreacties zijn schriftelijk beantwoord door burgemeester en wethouders.

De inspraakreacties geven aanleiding het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen of te verbeteren. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het aantal recreatiewoningen aan de zuidzijde van het plan en de omvang van het plangebied wordt hier kleiner gemaakt zodat er meer afstand komt tussen het recreatiepark en de woningen aan Huisterheide. De inrit naar dit gedeelte komt dicht bij Blauw te liggen en in het plan wordt beschreven dat het fysiek onmogelijk is om met de auto door te rijden richting Huisterheide;
- Een gedeelte van het perceel van Huisterheide 17 (sectie O, nr. 516) heeft abusievelijk de bestemming 'Groen' gekregen. Dit perceel wordt buiten het plangebied gelaten;
- In de begripsbepalingen wordt verduidelijkt wat onder recreatief medegebruik wordt verstaan;
- In het plan wordt aangepast dat de ingang via de Takkepôle blijft bestaan, maar dat de uitgang via die weg zal komen te vervallen. Ontsluiting via de uitgang op de Houtvaartweg blijft wel mogelijk. De toegangsrouten voor de nieuwe recreatiewoningen wordt ontsloten via de hoofdingang, dit blijft ook zo benoemd in het plan;
- Ten aanzien van het perceel Langwarderdyk 12 wordt het bestemmingsvlak volgens de vergunning voor de kapschuur;
- In de plantoelichting wordt wat betreft de waterparagraaf de situatie verduidelijkt weergegeven waarbij het gebied dat in het boezempeilgebied komt te liggen wordt aangegeven, net als de nieuwe kering en de te verwijderen kering;
- Binnen de bestemming 'Water' wordt ruimte geboden voor het maken van een kleinschalige aanleggelegenheid voor kleinere boten voor de huidige recreatiewoningen die aan de rand van het park liggen.



- De wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 7.6 ten behoeve van de bestemming 'Horeca' wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Nieuwe plannen voor De Oorsprong worden afzonderlijk beoordeeld en ingeval wordt meegewerkt wordt een afzonderlijke planologische procedure toegepast;
- Tot slot nog een ambtshalve aanpassing; op de figuur op pagina 14 is per abuis een strook bos opgenomen op de landerijen van familie de Jong. Deze figuur moet qua begrenzing aansluiten bij de figuur op pagina 2.

## 8. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING

### 8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga State' is met ingang van 24 april 2015 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie.

De zienswijzen leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- *verduidelijken in de toelichting wie er ontwikkelt;*
- *het opnemen in de regels van een voorwaardelijke verplichting voor het verbeteren van de Houtvaart en het plaatsen van de slagboom bij de Takkepole*
- *het aanvullen en aanscherpen van de voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen Bos en Groen voor het op voorhand aanleggen - en in standhouden- van het beplantingsplan en het beplantingsplan / landschappelijke inpassing nader detailleren met de (hoog opgaande)beplanting (met veel evergreens) die moet worden aangelegd; het oprichten van bouwwerken binnen de beoogde uitbreiding en het gebruik van de gronden is eerst toegestaan als ter plaatse de aarden wal en de beplanting overeenkomstig het aan te passen beplantingsplan , dat als bijlage van het bestemmingsplan wordt toegevoegd, zijn aangelegd ; de voorwaardelijke verplichting in de artikelen 10 en 11 wordt hierop in die zin aangescherpt;*
- *het schrappen van de zinsnede op blz 16 van de plantoelichting waar staat: 'Deze situatie is niet optimaal,.... niet goed kan zien aankomen';*
- *het opnemen van een geactualiseerde berekening van de verkeersaantrekkende werking.*
- *het aanvullen van de plantoelichting wat betreft de mogelijkheid van het creëren van een ligplaats met open vaarwater voor de eigenaren van de Langwarderdyk 16-34 t/m 16-63;*
- *het vervallen van de 2 groepsaccommodaties binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. In plaats daarvan wordt ruimte geboden voor de bouw van twee recreatiewoningen van 100 m2 per stuk op de aan te duiden plek (op de plek van de houten chalets) en dit in woord en beeld in het bestemmingsplan aan te passen;*
- *het schrappen van artikel 11.5 waar het gaat om de splitsingsmogelijkheid voor maximaal 20 recreatiewoningen;*
- *het in de regels opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het verbeteren van de Houtvaart zoals bedoeld in de anterieure overeenkomst.*
- *het schrappen van artikel 11.5 Afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 4' voor het splitsen van een recreatiewoning in twee recreatieeenheden;*
- *het in artikel 10. 3 , lid c en artikel 11.4, lid verhogen van het percentage bedrijfsmatige verhuur van 60 naar 75%; voor de 8 te bouwen recreatiewoningen in de bestemming Recreatie-Recreatie 1 en de 2 te bouwen recreatiewoningen in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie eveneens de bedrijfsmatige verhuur van 75% van toepassing te verklaren;*

- *het schrappen in de Plantoelichting, H. 5 onder Horeca, van de passage over een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming Horeca en het bouwvlak voor de Blaauwpleats binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie beperken tot de bestaande gebouwen;*
- *het aanvullen c.q. vastleggen in de regels dat het parkeren bij de staanplaatsen en recreatiewoningen bij de recreatiebestemmingen op eigen terrein of staanplaats dient te geschieden;*
- *het in de bestemming Bos vastleggen dat vanwege de route van en naar de zuidelijke uitbreiding een half verharding wordt toegepast en dat de route fysiek wordt gescheiden van het wandelpad;*
- *het in de plantoelichting nader beschrijven van het bijzondere recreatieve woonmilieu; -> zie zienswijzennota*
- *het als bijlage toevoegen van het nader uitgevoerde visonderzoek.*

## **8. 2. Ambtshalve aanpassingen**

Naast aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen, zijn ook een aantal ambtshalve aanpassingen aan de orde:

1. In de aanhef van artikel 12.2.4 staat ‘artikel 14.1 sub d’ , dit moet gecorrigeerd worden in ‘artikel 12.1. sub d’;
2. In de plantoelichting is op blz. 5 sprake van de Welstandsnota 2009; dit moet zijn: de Welstandsnota 2015 van de gemeente De Fryske Marren, waarbij de bepalingen van H. 7.7 Buurten met een individuele opzet in woord en beeld van toepassing worden verklaard en als zodanig voor het gebied onderdeel uitmaken van de Welstandsnota 2015;
3. Het in woord en beeld aanpassen van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie waar het gaat om de mogelijkheid voor de bouw van de twee groepsaccommodaties. De oppervlakte van deze twee gebouwen ten behoeve van recreatiewoningen wordt aangepast naar maximaal 100 m2 per recreatiewoning en op de aan te passen verbeelding wordt een bouwvlak binnen de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ op de plek van de houten chalets op Camping Blaauw aangebracht .
4. Er worden alsnog bouwvlakken voor de 12 zuidelijk gelegen recreatiewoningen in de bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoningen 3’ aangegeven, dit op basis van de inrichtingsschets waarmee de afstand tussen de bestaande en de beoogde recreatiewoningen in planologische zin afneemt.

## **8. 3. Vaststelling door de gemeenteraad**

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Zij zal daarbij rekening houden met de zienswijzen de voorgestelde aanpassingen.