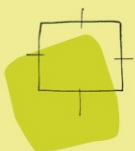


## Bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West

## V A S T G E S T E L D

### Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

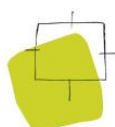
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Notitie marktmogelijkheden + update
- Verkennend bodemonderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Reactienota

27 januari 2016

Projectnummer 550.51.50.00.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                           | 5         |
| 1.2      | Plangebied                           | 5         |
| 1.3      | Geldende bestemmingsplannen          | 6         |
| 1.4      | Karakter van het bestemmingsplan     | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer                           | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                   | 9         |
| 2.1.1    | Functionele structuur                | 9         |
| 2.1.2    | Ruimtelijke structuur                | 9         |
| 2.2      | Planvoornemen                        | 10        |
| 2.3      | Invulling van het plangebied         | 11        |
| 2.3.1    | Verkaveling                          | 11        |
| 2.3.2    | Bebouwing                            | 11        |
| 2.3.3    | Openbare ruimte                      | 14        |
| 2.4      | Nut en noodzaak                      | 16        |
| 2.4.1    | Ladder duurzame verstedelijking      | 16        |
| 2.4.2    | Markttechnische onderbouwing         | 17        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                        | <b>21</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                          | 21        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                   | 22        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                  | 26        |
| <b>4</b> | <b>Planologische randvoorwaarden</b> | <b>31</b> |
| 4.1      | Geluidhinder                         | 31        |
| 4.2      | Externe veiligheid                   | 32        |
| 4.3      | Bodemkwaliteit                       | 33        |
| 4.4      | Verkeerseffecten                     | 35        |
| 4.5      | Luchtkwaliteit                       | 38        |
| 4.6      | Ecologie                             | 39        |
| 4.7      | Water                                | 44        |
| 4.8      | Bedrijfshinder                       | 50        |
| 4.9      | Cultuurhistorie                      | 52        |
| 4.10     | Archeologie                          | 53        |
| 4.11     | Vormvrije m.e.r. -beoordeling        | 56        |
| <b>5</b> | <b>Juridische opzet</b>              | <b>57</b> |
| 5.1      | Bestemmingsplanprocedure             | 57        |
| 5.2      | Plansystematiek                      | 58        |

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 5.3      | Toelichting op de regels         | 59        |
| 5.3.1    | Inleidende regels                | 59        |
| 5.3.2    | Bestemmingsregels                | 59        |
| 5.3.3    | Algemene regels                  | 60        |
| 5.3.4    | Overgangs- en slotregels         | 61        |
| 5.4      | Gehanteerde bestemmingen         | 61        |
| 5.5      | Overige aspecten                 | 65        |
| 5.5.1    | Additionele voorzieningen        | 65        |
| 5.5.2    | Handhaving                       | 65        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>67</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 67        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 68        |
| 6.2.1    | Informatieavonden                | 68        |
| 6.2.2    | Overleg en inspraak              | 68        |
| 6.2.3    | Tervisielegging ontwerp          | 69        |

## **Bijlagen**

### **Bij de toelichting:**

1. Kaart van het planvoornemen
2. Vrijstelling bodemonderzoek

### **Bij de regels:**

1. Brandveiligheidseisen campings
2. Beeldkwaliteitsplan Delfstrahuizen-West

### **Separaat bij dit bestemmingsplan:**

1. Notitie marktmogelijkheden + update
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Reactienota

# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

Voorliggend “Bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West” is opgesteld om een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van de realisatie van woningen en recreatiewoningen nabij Delfstrahuizen. Het ligt in de bedoeling om ten noordwesten van het dorp 40 woningen in de periode tot 2020 te bouwen. Daarnaast zullen ook 50 recreatiewoningen en een aantal andere toeristisch-recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd.

PLANVOORNEMEN

De doelstelling van dit bestemmingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch-planologische regeling om het planvoornemen mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is dan ook in hoge mate op ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied gericht.

DOELSTELLING

## 1.2

### Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is grotendeels geprojecteerd op agrarische gronden direct ten noordwesten van Delfstrahuizen. Het plangebied ligt ten westen van de Marwei en ten noorden van de Pier Christiaansleat en ingeklemd tussen Delfstrahuizen en de Tsjûkemar. De camping langs de Pier Christiaansleat is tevens betrokken bij voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied

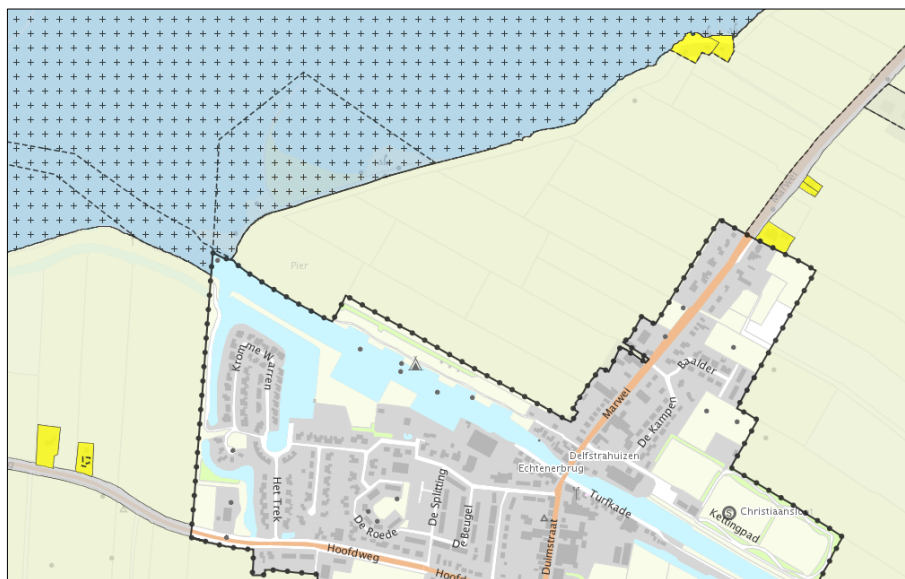
Op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting is de globale begrenzing en de ligging in de directe en wijdere omgeving van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing is als “plangebied” aangegeven op de verbeelding bij dit bestemmingsplan. De in figuur 1 weergegeven actuele luchtfoto geeft een indruk van het plangebied en de directe omgeving.

### 1.3

#### **Geldende bestemmingsplannen**

Het planvoornemen is met het oog op het toekomstige gebruik van het plangebied niet passend binnen de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding “agrarisch bedrijf uitgesloten” van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2011. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 voor het onderhavige plangebied herzien.

Voorts vormt voorliggend bestemmingsplan een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Echtenerbrug/Delfstrahuizen, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 1 april 2004 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 9 november 2004.



Figuur 2. Kaartfragment van verbeelding geldend bestemmingsplan Buitengebied uit 2010

### 1.4

#### **Karakter van het bestemmingsplan**

Het nieuwe bestemmingsplan is in hoge mate ontwikkelingsgericht van aard. Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om de toekomstige functies en mogelijkheden globaal aan te duiden. Zodoende kan de nodige flexibiliteit bij de

nadere uitwerking van het planvoornemen worden geboden. Na realisatie van de plannen kan voor het gebied te zijner tijd een meer gedetailleerd bestemmingsplan worden ontwikkeld waarmee de dan bestaande situatie nader wordt vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is geworden.

JURIDISCHE  
VORMGEVING

## **1.5**

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijke en de functionele karakteristiek van de bestaande situatie in en rondom het plangebied, alsook de planbeschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische (en milieukundige) randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin wordt nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en wordt een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij wordt ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De toelichting van dit bestemmingsplan telt twee bijlagen. Bij de regels zijn eveneens twee bijlagen opgenomen. Op het bestemmingsplan zijn verder vijf afzonderlijke bijlagen van toepassing.

BIJLAGEN



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Bestaande situatie

#### 2.1.1

##### Functionele structuur

Delfstrahuizen (Fries: *Dolsterhuzen*; Stellingwerfs: *Delfstrehuzen*) ligt ten zuidoosten van de Tsjûkemar en wordt van het wat grotere aangrenzende Echtenerbrug gescheiden door de Pier Christiaansleat. Dit kanaal is een belangrijk toeristisch vaarwater en vormt de verbinding tussen in het zuiden de Kop van Overijssel, met onder andere Nationaal Park de Wieden/Weerribben, en richting het noorden de toegang tot het Friese Merengebied. Delfstrahuizen en Echtenerbrug vormen samen één woonkern, met de brug over de Pier Christiaansleat ruimtelijk gezien als centrum.

In het tweelingdorp zijn meerdere jachthavens en campings gesitueerd. De kern heeft een voorzieningenniveau dat gezien de omvang goed is te noemen; er zijn wat kleine voorzieningen, zoals eetgelegenheden (horeca) en enkele winkels (detailhandel) aanwezig. De kern is buiten de bebouwde kom verder goed ontsloten via de provinciale weg N924 richting de Rijksweg A6 in het westen en Heerenveen in het oosten. De kern wordt door het openbaar vervoer middels een busverbinding ontsloten.

De gronden in het plangebied staan thans merendeels in gebruik voor de agrarische functie. De zuidelijk in het plangebied gelegen gronden zijn reeds in gebruik als kampeerterrein.

#### 2.1.2

##### Ruimtelijke structuur

Echtenerbrug en Delfstrahuizen vormen samen ruimtelijk gezien één kern die gescheiden wordt door de Pier Christiaansleat. Van oudsher is sprake van een bebouwingsconcentratie rond de brug over de Pier Christiaansleat en langs de ontsluitingswegen in lintvorm langs de Duimstraat/de Marwei. Vanuit dit lint en de bebouwingsconcentratie bij de brug, is Echtenerbrug in de 20<sup>ste</sup> eeuw in noordwestelijke richting gegroeid langs het water. Uitbreiding heeft richting de Tsjûkemar plaatsgevonden. Direct langs het water zijn in Echtenerbrug bedrijven gevestigd. Ook zijn hier een drietal haventjes en enkele recreatiewoningen terug te vinden.

De groei langs het water heeft zich niet voorgedaan in Delfstrahuizen. In Delfstrahuizen is de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Marwei thans nog sterk aanwezig. Aan het water is uitsluitend sprake van een langgerekt perceel ten behoeve van een camping. Gezien de bestaande wegen- en vaarwegenstructuur liggen wensen ten aanzien van wonen en recreëren aan het water in Delfstrahuizen voor de hand. Van eenzelfde ontwikkeling als die in Echtenerbrug reeds heeft plaatsgevonden, is thans met voorliggend bestemmingsplan voor Delfstrahuizen sprake.

Realisatie van Delfstrahuizen-West borduurt voort op dezelfde historische lijn, waardoor na realisatie meer sprake is van een evenwichtig tweelingdorp aan de Tsjûkemar. Ten noordwesten van Delfstrahuizen, op de plek waar de Pier Christiaansleat en de Tsjûkemar samenkomen, is verder nog een strandje gelegen. Het is een rustige plek die alleen lopend of fietsend vanuit Delfstrahuizen is te bereiken. De voorziening zou beter benut kunnen worden als de bereikbaarheid zou worden verbeterd. Dit wordt mogelijk bij planrealisatie van Delfstrahuizen-West.

## **2.2**

### **Planvoornemen**

Voor Delfstrahuizen is een structuurvisie opgesteld waarin de gemeenteraad het plangebied heeft aangewezen voor de toekomstige uitbreiding. Als onderdeel van de uitvoering van de 2<sup>e</sup> fase van het Friese Merenproject is daarnaast tevens een Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen/Echtenerbrug vastgesteld (zie paragraaf 3.3). Uit het voorgaande komen reeds een aantal ruimtelijke voorwaarden voor het planvoornemen naar voren.

Het thans voorliggende planvoornemen betreft concreet:

1. het realiseren van een woongebied van 40 woningen bij recht (middels algemene wijzigingsbevoegdheid zijn eventueel 5 extra woningen mogelijk) in aansluiting op de bebouwing aan de westzijde van de Marwei;
2. het realiseren van een gebied voor maximaal 50 recreatiewoningen;
3. het opwaarderen van de bestaande camping;
4. het realiseren van passantenligplaatsen;
5. het realiseren van een wegontsluiting ten behoeve van het plangebied ter hoogte van Marwei 51;
6. het creëren van een ontsluiting via het water met een uitmonding op de Pier Christiaansleat, tussen het kampeerterrein en het gebied voor de recreatiewoningen.

BIJLAGE 1: KAART VAN  
HET PLANVOORNEMEN

Een kaart van het planvoornemen is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

## **2.3**

### **Invulling van het plangebied**

Met het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde aangesloten op Delfstrahuizen-Echtenerbrug. Aan de noord- en westzijde wordt een nieuwe overgang gemaakt naar het omliggende open gebied (de Tsjûkemar en de open veenweidepolders). Voor de aankleding/vormgeving van deze randen, de realisatie van bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied, zijn door de gemeente kaders geschetst voor een passende en samenhangende invulling van het plangebied. Hierop is in het navolgende nader ingegaan.

Regels betreffende de detaillering van het planvoornemen is overigens niet op publiekrechtelijke wijze in dit bestemmingsplan vastgelegd, maar wordt in de vorm van een (anterieure) overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar juridisch verankerd.

Daarnaast worden in het beeldkwaliteitsplan bij dit bestemmingsplan verschillende eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit gesteld. Bij de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zal door de welstandscommissie dan ook worden getoetst op de kaders als geschetst in dat beeldkwaliteitsplan.

In navolgende planbeschrijving is globaal ingegaan op het stedenbouwkundig plan. Dit is voor een groot deel ontleend aan het beeldkwaliteitsplan.

#### **2.3.1**

##### **Verkaveling**

De verkaveling van de woningen is opgezet in stroken die in hoofdlijnen de bestaande verkavelingsstructuur en waterstructuur volgen. De recreatiewoningen en de woningen in de noordrand van het plangebied worden wat losser in die structuur geplaatst. Het water vormt een scheidend, maar ook een bindend element dat de beide plandelen (recreatie en wonen) met elkaar verbindt. Over het algemeen is de verkaveling ruim opgezet. De verkaveling is zo opgezet dat er ruimte is voor vrijstaande bouw, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen.

#### **2.3.2**

##### **Bebouwing**

Voorliggend bestemmingsplan is globaal opgezet waardoor veel vrijheid voor de inrichting, ligging van de wegen en situering van de woningen wordt geboden. Er zijn geen specifieke verkeersbestemmingen (met uitzondering van de toegang) en/of bouwstroken in het plangebied aangegeven. De structuur van het inrichtingsvoorstel, opgenomen in bijlage 1 als kaart van het planvoornemen, is echter wel leidend voor de inrichting en de globale ligging van de woonstraten.

PLAATSING

Voor de situering van de woningen op de kavels geldt een minimale maat van 3 m uit de zijdelingse perceelgrens, zoals aangegeven in de regels. Voor recreatiewoningen is dit 5 m. Ook de voorgevelrooilijn is in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor hoofdgebouwen (woningen dan wel recreatiewoningen) betreft dit een minimale maat van 5 m uit de voorste perceelgrens. Daar waar sprake is van gebogen woonstraten (alleen bij de reguliere woningen, niet bij de voorgenomen recreatiewoningen), geldt dat de richting van de woningen gelijk blijft en de voorgevels zo nodig iets vooruit of teruggerooid worden (gestaffelde plaatsing). Deze kleine sprongetjes in de rooilijn versterken het gewenste straatbeeld en de individuele herkenbaarheid van de panden.

#### ORIËNTATIE WONINGEN

Voor een optimaal woonmilieu is het noodzakelijk dat er een relatie tussen de openbare ruimte en de woningen wordt gerealiseerd. De woningen moeten daartoe straatgericht worden ontworpen. Dat wil zeggen dat er minimaal één verblijfsfunctie (een woonkamer of keuken) aan de straatzijde moet worden gesitueerd. Op hoeken van wegen, waar een kavel aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied, geldt een tweezijdige oriëntatie. Een volledig gesloten (blinde) zijgevel moet hier worden voorkomen. Op deze plekken wordt een extra inspanningsverplichting verwacht om een duidelijke relatie tussen de woning en de openbare ruimte te creëren. Garages en andere bijgebouwen dienen aan de andere zijde van de woning gebouwd te worden.

#### POSITIE HOOFD- EN BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen en overkappingen mogen alleen maar op het achtererf worden gesitueerd. Daar waar garages worden aangebouwd dienen zij minimaal 4 m achter de voorgevel te blijven. Daar waar kavels aan de voor- en de zijkant grenzen aan openbaar gebied, dienen bijgebouwen en overkappingen achter het verlengde van de voor- en zijgevel van de woning te blijven. Voor de kavels die met twee zijden grenzen aan het openbaar gebied, met name de kavels op de hoeken van de doorgaande ontsluitingsweg richting strand, geldt een speciale ontwerpogave voor de vormgeving van de erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens. Eventuele bergingen en opstelruimtes voor containers dienen verzorgd te worden vormgegeven en afgestemd te zijn op de architectuur van de woning.

#### ERFAFSCHIEDINGEN

De inrichting van het voorerf dient aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld. Daar waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, gaat de voorkeur uit naar een groene afscheiding. Ook tussen de achtererven onderling heeft het toepassen van groene afschermingen de voorkeur.

Naast voorgaande meer algemene randvoorwaarden zijn in het plangebied een drietal deelgebieden te onderscheiden waar specifieke inrichtingsvereisten aan gesteld worden:

#### **1. Oostelijk deel met reguliere woningbouw aansluitend op de bestaande (woon)bebouwing**

De beoogde woningbouw in het oostelijke deel van voorliggend plan wordt ingevuld met reguliere woningbouw vanuit een architectonisch thema waarvoor

de bestaande bebouwing in Delfstrahuizen-Echtenerbrug als inspiratiebron voor het landelijke en dorpse karakter dient. Een deel van de woningen zal projectmatig worden ingevuld en een aantal woningbouwkwavels zullen verder door middel van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Voor de beoogde woningbouw geldt dat geen strak architectonisch thema wordt aangegeven. Eenheid door variatie is uitgangspunt. Inspiratie dient gehaald te worden uit de bestaande bebouwing van Delfstrahuizen. Karakteristiek hierin is de individuele herkenbaarheid van de panden met hun steeds wisselende gevelopbouw, gevelbreedte en kapvorm en de schijnbaar vrije positionering van de panden langs een weg. Vanuit de historische vormtaal, maatvoering en (gevel)indeling kunnen nieuwe, eigentijdse plannen worden ontwikkeld waarin de sfeer en het beeld van Delfstrahuizen in dit plandeel herkend en opnieuw beleefd kan worden.

De kavels bieden ruimte aan woningen met een variatie in gevelbreedte. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Met het toepassen van ondergeschikte nevenbouwmassa's dient terughoudend te worden omgesprongen omdat deze het straatbeeld kunnen vertroebelen. Als voorbeeld hiervoor gelden: uitbouwen, erkers en serres en overkappingen van bijvoorbeeld entreepartijen. Belangrijk hierbij is dat de hoofd- en nevenmassa's een samenhangende totaalcompositie blijven opleveren en dat de hoofdbouwmassa daarbij zonder meer als zodanig herkenbaar blijft. De bijgebouwen mogen niet gaan concurreren met het hoofdgebouw.

## **2. Westelijk deel met strand, open overgangszone en recreatievoorzieningen**

Uitgangspunt is dat het westelijke plangebied een invulling krijgt met recreatiewoningen die een eigen identiteit hebben waarvoor wordt teruggegrepen op de bebouwing die refereert aan de vervening- en rietsnijderscultuur die in het gebied ten zuidoosten van Delfstrahuizen werd uitgeoefend. Die bebouwing bestond van oorsprong uit bescheiden, ingetogen huisjes die van eenvoudige, veelal in het gebied aanwezige materialen (riet en hout) werden opgetrokken. De moderne recreatiewoningen zullen echter groter worden om aan de wensen van deze tijd te kunnen voldoen. Het karakter, het materiaalgebruik en de uitstraling van het verleden zullen echter herkenbaar zijn. Voor de recreatieve woningen zijn een aantal modelwoningen ontwikkeld waarmee het westelijk gebiedsdeel zal worden ingevuld.

Per recreatiekavel mag één gebouw worden opgericht waarin ook de bergruimten en dergelijke zijn opgenomen. Losse bijgebouwen (zoals een fietsenberging of schuren) en overkappingen zijn niet toegestaan; zij dienen in de hoofdbouwmassa te worden opgenomen. Een uitzondering hierop geldt voor losse botenhuisen met een maximum van 35 m<sup>2</sup> en maximaal 1,7 m boven gemiddeld boezempeil. De hoofdmassa kan zowel enkelvoudig als samengesteld worden opgebouwd. Nevenbouwmassa's (uitbouwen, erkers, serres e.d.) kunnen ondergeschikt zijn maar ook (architectonisch) als integraal onderdeel van de wo-

ning worden ontworpen. Dat geldt zowel voor de vormgeving, materialisatie als de detaillering.

De eigenaren van de recreatiewoningen blijven verantwoordelijk voor de bebouwing en de inrichting van de gezamenlijke ruimte in dit plandeel. Om dit ook in de toekomst te kunnen waarborgen, zal daar een Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor worden opgericht. De inrichting van het gebied zal zo informeel en natuurlijk mogelijk gehouden worden. Dit kan worden vertaald in wegen en paden met bijvoorbeeld een halfverharding of een smal asfaltweggetje en natuurlijke oevers waarin riet een belangrijke rol speelt zonder harde kades. De beplanting van de recreatiekavels is van een streekeigen assortiment waarbij de gewenste openheid zo veel mogelijk wordt gerespecteerd.

### **3. Strook langs de Pier Christiaansleat met camping en passantenhaven**

De inrichting van de strook langs de Pier Christiaansleat is vooral afgestemd op het gebruik als kampeerterrein en als passantenhaven. Vanuit het water gezien blijft de eerste 15 m vrij van bebouwing en caravans, campers en andere kampeermiddelen. Incidenteel zijn tentjes van afgemeerde passanten in deze strook mogelijk. In deze zone is verder ruimte voor speeltoestellen en voorzieningen voor het afmeren van boten. De vaste en mobiele kampeermiddelen worden ten noorden van het wandelpad geplaatst. Ten behoeve van het kampeerterrein en de havenvoorzieningen gelden bouwmogelijkheden voor de realisatie van een gebouw met sanitaire voorzieningen. Dit haven-/receptie-/toiletgebouw kan in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Deze bebouwing dient een duidelijk oriëntatie richting het water te krijgen zodat recreanten (vanaf de camping) en passanten (vanaf het water) weten waar men zich moet melden. Tussen de strook met kampeer- en havenvoorzieningen en het woongebied wordt een strook opgaande beplanting (bomen) aangelegd met openingen op enkele plaatsen ten behoeve van het creëren van aantrekkelijke doorzichten en zichtlijnen.

#### **2.3.3**

#### **Openbare ruimte**

##### **Groen**

Een goede landschappelijke inpassing van het plangebied is van groot belang. Daar waar groen wordt gerealiseerd, is het functioneel en robuust. Snippergroen wordt zo veel mogelijk voorkomen door dit toe te voegen aan de te verkopen kavels. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren woningen wordt een groene strook met gecultiveerd groen aangelegd. Langs de randen van het plangebied zal het groen vooral een natuurlijke uitstraling hebben. Dit groen vormt, van west naar oost en van noord naar zuid, de overgang van het open veenweidegebied met de weidse meren naar de meer beslotenheid rond de bebouwing van Delfstrahuizen.

Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt een strook met een groene inrichting gerealiseerd. De strook heeft een open parkachtige inrichting met enkele bomen en wat opgaand groen langs de achtererven van de bestaande woningen. In deze strook is ruimte voor speeltoestellen. Het groen langs de noordrand van het plangebied heeft een wat ruigere uitstraling en krijgt van oost naar west een steeds opener karakter. Bij de woningbouw kan dit groen mee worden verkocht als de instandhouding voldoende gewaarborgd is.

Aan de noordzijde van het kampeerterrein is een boomsingel aanwezig. De kwaliteit hiervan laat te wensen over. Het ophogen en uitvlakken van het terrein en peilverhoging van het water zal de boomwal waarschijnlijk niet overleven. Door de aanplant van een nieuwe singel wordt dit lijnvormige element weer teruggebracht. Zo kan ook de gewenste afscherming tussen kampeerterrein en woningbouw worden gerealiseerd. De singel kan plaatselijk worden onderbroken om doorzichten mogelijk te maken.

### **Water**

In het meest westelijk plandeel is geen bebouwing toegestaan. Het water wordt hier op boezemniveau gebracht. Dit betekent dat er in het plangebied een nieuwe waterkering moet worden gerealiseerd. Deze zal in het profiel van de (hoofd)ontsluitingsweg en in de te verkopen woonkavels worden opgenomen. Een deel van de woningen zal hierdoor voor de boezem komen te liggen. Verder bepalen riet en dijkjes (in het verlengde van de ontsluitingstructuur van de recreatiewoningen) het open beeld.

In het woongebied wordt het water voorzien van een harde kade die in beheer en onderhoud bij de aangrenzende kavels wordt gegeven. In het plandeel met recreatiewoningen worden natuurlijke oevers met riet als oeverbescherming toegepast. Ook hier geldt dat het onderhoud en het beheer bij de aangrenzende kavels komt te liggen.

Het spreekt voor zich dat het relatief schone regenwater dat in het plangebied op verharding en/of dakvlakken valt, rechtstreeks op het boezemwater zal worden afgevoerd.

### **Verhardingen**

Het plangebied moet op een eigentijdse manier aansluiten op de bestaande bebouwing van Delfstrahuizen. De eisen die gesteld worden aan de inrichting van het openbaar gebied worden daarom ook voor een belangrijk deel op de bestaande langs de Marwei aanwezige inrichting afgestemd. In de basis is die inrichting eenvoudig gehouden.

De doorlopende (hoofd)ontsluitingsweg van het plangebied sluit aan op de Marwei en zal in ieder geval binnen het woongebied voorzien worden van een halfopen bestrating. De berijdbare breedte is 5 m. Langs de weg wordt in het woongebied tevens een voetpad aangelegd. Voor het langzaam verkeer is er

een alternatieve, informele ontsluiting die tussen de huisnummers 25 en 29 op de Marwei aantakt.

De wegen in het deel van het plangebied waar permanent gewoond wordt, krijgen geen (verhoogde) trottoirs maar worden voorzien van een eenzijdige loopstrook met een breedte van 1,2 m. Op deze strook kan ook (incidenteel) worden geparkeerd. Afhankelijk van het beschikbare profiel wordt de weg aan de andere zijde voorzien van een grasstrook met bomen. Geparkeerd wordt er in principe op eigen terrein in een garage, onder een carport of op de oprit. Op enkele plaatsen in het openbaar gebied worden parkeervoorzieningen voor de woonfuncties aangelegd. Ook wordt ten behoeve van het parkeren bij het openbaar strandje een voorziening getroffen in het noordelijke deel van het plangebied langs de ontsluitingsweg. Ter plaatse wordt het innemen van een standplaats voor een mobiele snackwagen toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om in pieksituaties op de loopstrook, en eventueel op het gras langs de wegen te parkeren.

### **Waterkering**

De te realiseren (nieuwe) waterkering zal in het noordelijk plangebied in het profiel van de ontsluitingsweg en de woningbouwkavels worden opgenomen. De hoogte en de opbouw van dit plandeel zijn afgestemd op de waterkerende functie. Langs de zuidelijke en westelijke rand van het plangebied loopt een fiets-/wandelroute naar het strandje. Deze route loopt over het kampeerterrein, langs de recreatiewoningen en verder over het dijkje langs de Tsjûkemar naar het strand.

## **2.4**

### **Nut en noodzaak**

#### **2.4.1**

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

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, zie paragraaf 3.1), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Voorliggend bestemmingsplan leidt tot verstedelijking van het landelijk gebied. Bij de planvorming zijn zowel de gemeente De Friese Meren als wel de Provincie Fryslân nauw betrokken. De beleidskaders van gemeente en provincie bieden de ruimte voor het planvoornemen. In het streekplan is aangegeven dat er bij Echtenerbrug/Delfstrahuizen als recreatiekern aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van toerisme en recreatie bestaan. Daarnaast is in de gemeentelijke structuurvisie alsook de woonvisie, die in het kader van de regionale woningbouwafspraken weer is afgestemd met de provincie, rekening gehouden met het plegen van woningbouw zoals dat met dit bestemmingsplan nu voorligt. Gezien de schaal van het recreatie- en woningbouwplan, respectievelijk 50 recreatiewoningen en 40 woningen, is herstructurering of transformatie van aangrenzend aan het plangebied gelegen stedelijk gebied niet reëel.

#### 2.4.2

#### **Markttechnische onderbouwing**

Door ZKA Consultants & Planners uit Breda is in 2011 een markttechnische onderbouwing van het planvoornemen uitgevoerd. Doel hiervan is het inzichtelijk maken van de marktkansen en de daaraan verbonden conceptuele en commerciële randvoorwaarden voor de afzet van de woningen geweest. In het onderzoek<sup>1</sup> werd het volgende geconcludeerd:

- Het planvoornemen betreft een kansrijk plan. De belangrijkste reden hiervoor vormt de strategische locatie aan de Tsjûkemar en de vaarroute naar Noordwest-Overijssel. Door deze ligging is de locatie geschikt voor vele vormen van watersport, zowel de meer sportieve (zeilen, waterskiën, surfen, zwemmen) als de meer toeristische (motorboot, sloep).
- Er komen veel doelgroepen, zoals jonge tweeverdieners, gezinnen met kinderen en 'empty nesters', in aanmerking. De gemeenschappelijke interesse betreft het water en de voorkeur voor privacy en herkenbaarheid. In

RAPPORTAGE 2011

---

<sup>1</sup> "Nautisch Kwartier Tjeukemeer: Marktmogelijkheden en -condities", ZKA Consultants & Planners, Breda, versie 10.150, juli 2011.

de positionering daarvan dient de Friese Meren als locatie en de individualiteit van de woningen en kavels te worden benadrukt.

- De vestigingsplaats Delfstrahuizen is enigszins kwetsbaar door onbekendheid en aanzien en zal als afbreukrisico worden onderkend, omdat kopers ook investeerders zijn met oog voor indirect rendement zoals waardeontwikkeling.
- In de prijsvorming dienen concurrerende aanbiedingen te worden gedaan waarbij de prijs voor een recreatiewoning lager zal moeten zijn dan vergelijkbare aanbiedingen in Sneek of Heeg. Wat betreft de kavels voor permanente woningen zullen de prijzen herkenbaar lager moeten zijn dan die voor vergelijkbare kavels in Lemmer.

In het onderzoek werd verder aanbevolen om met de potentieel interessante locatie door te gaan. Geadviseerd werd om de ontwikkeling en verkoop te starten met de hoogwaardige, vrijstaande recreatiewoningen omdat de beoogde doelgroep hiervoor het minst gevoelig voor afbreukrisico's van de omgeving is. Positief effect van de verkoop hiervan op de bekendheid van de locatie zou dan vervolgens kunnen resulteren in meer successen voor de kavelverkoop voor de permanente woningen. Daarnaast werd geadviseerd in de positionering en indeling van het gebied uit te gaan van gescheiden zones voor recreatie enerzijds en permanente bewoning anderzijds.

UPDATE 2014

Omdat de markttechnische onderbouwing van 2011 dateert is ZKA Consultants & Planners in september 2014 om een update betreffende de afzetmogelijkheden en prijzen van de recreatiewoningen en permanente woningen gevraagd nu de recessie achter de rug lijkt en de markt weer aantrekt. De resultaten zijn verwoord in een notitie<sup>2</sup>. De conclusies daarvan zijn als volgt.

### **Recreatiewoningen**

De verkoop van recreatiewoningen varieert per project. Naast belangrijke aspecten als locatie, concept en verkooporganisatie, kijkt de consument ook naar rendement en waardeontwikkeling. Op basis van een bureaustudie en telefonische navraag bij verschillende makelaars maakt ZKA op dat het hogere marktsegment kiest voor investeren in een relatief dure recreatiewoning. Door de economisch ongunstige tijden is het vertrouwen in banken afgenomen; het voordeel van investeren in recreatief vastgoed is dat men er plezier aan kan beleven en de waardeontwikkeling de inflatie doorgaans bijhoudt of overstijgt. Verder wordt het volgende geconcludeerd op basis van de gevonden marktverhoudingen, prijzen van referentieprojecten en rekening houdend met de aantrekkingskracht van Delfstrahuizen:

- gemiddelde verkoopprijzen (v.o.n., excl. btw) tussen de €350.000,- en €400.000,-;
- gemiddelde m<sup>2</sup>-prijzen van circa €2.500,- tot €3.000,- v.o.n., excl. btw;
- een verkoopsnelheid van 20-25 jaar per jaar bij een aantrekkende markt.

---

<sup>2</sup> "Update studie Nautisch Kwartier Tjeukemeer", ZKA Consultants & Planners, Breda, 29 september 2014.

### **Permanente woningen**

Ook de verkoop van permanente woningen varieert per project waarbij locatie, concept en verkooporganisatie leidend zijn in de prijsstelling en verkoop-snelheid. Door ZKA is aangegeven dat het belangrijk is dat de woonwijk zich weet te positioneren als een hoogwaardige woonlocatie in de Friese Meren. Voor permanente, vrijstaande woningen aan het water geldt een relatief grote belangstelling, zeker nu ook de markt weer aantrekt. Op basis van gesprekken met makelaars en een eigen analyse komt ZKA tot de volgende conclusies:

- Van 2009 tot begin 2014 nam de woningverkoop af, zowel bestaand als nieuwbouw. Sinds 2014 loopt het aantal transacties substantieel weer op.
- De toenemende woningvraag betreft vooral nieuwbouw, omdat deze in het huidige (moeizame) financieringsklimaat het meest aantrekkelijk zijn. De woningen worden 'woongereed' opgeleverd, zijn energiezuinig en hoeven niet te worden verbouwd. Dit maakt de financiering eenvoudiger.
- De verwachting is dat bij de start van concrete verkoop van de eerste fase er vooral uit de regio een aanzienlijke interesse is. Ten opzichte van bestaande bouw moet wel sprake zijn van een marktconforme en competitieve prijsstelling.
- Met de verwachting dat de woningmarkt zich positief ontwikkelt, geldt een positief effect op het plan en de verkoop ervan.

Beide vorengenoemde notities zijn tevens als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

SEPARATE BIJLAGE:  
NOTITIE MARKTMOGE-  
LIJKHEDEN + UPDATE



## 3.1

### Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en de mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Met uitzondering van de toepassing van nationaal belang 13 betreffende de “*zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*” heeft het planvoornemen verder geen betrekking op nationale belangen. Dit bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het rijksbeleid.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het ‘*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*’ (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

#### Nationaal waterplan (2009)

Het “*Nationaal Waterplan*” (NWP) uit 2009 heeft een formele rol in de ruimtelijke ordening en bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota’s hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet (die per 22 december 2009 van kracht is geworden en heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015. Het NWP gaat uit

van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is ‘Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst’. Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

Door Provinciale Staten is op 13 december 2006 het “*Streekplan Fryslân 2007*” vastgesteld. Hierin is het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de periode tot en met 2015 opgenomen. Uitgangspunt van het streekplan is het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in (ruimtelijke) plannen, ontwerpen en in de uitvoering uitdrukkelijk de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Door deze waarden is een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van Fryslân gewaarborgd. Met een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generaties, zonder daarbij de mogelijkheden te beperken van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien. Dit wil de provincie verbinden aan een sterke sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving waarbij zij inzet op het ontwikkelen van onder andere de aanwezige bodem, cultuurhistorische en waterkwaliteiten.

In het streekplan is Echtenerbrug/Delfstrahuizen aangeduid als “recreatiekern”. Voor deze kernen zijn er extra ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van toerisme en recreatie. De aard en schaal daarvan dienen wel aan te sluiten bij de karakteristiek en de functie van de recreatiekern, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de omgevingsfactoren. Het beleid voor het wonen in deze kernen is gericht op de eigen behoefte. De verdeling van de mogelijkheden voor het bouwen van woningen is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de gemeente.

##### **Verordening Romte Fryslân (2014)**

Door Provinciale Staten is d.d. 25 juni 2014 de “*Verordening Romte Fryslân 2014*” vastgesteld die per 1 augustus 2014 in werking is getreden. Deze verordening betreft een integrale herziening van de eerdere “*Provinciale Verordening Romte Fryslân*” uit 2011. Middels deze verordening stelt Provinsje Fryslân concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (onder meer uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze

indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. In de verordening van 2014 zijn ten opzichte van de eerdere verordening uit 2011 onder meer de regels in het hoofdstuk 'Recreatie' aangepast en verruimd. De nieuwe regels die bij dit bestemmingsplan zijn betrokken betreffen:

#### Recreatiewoningen

##### Artikel 5.1.2

1. In een ruimtelijk plan kan een nieuw complex van recreatiewoningen uitsluitend worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, tot een maximum aantal van 50 recreatiewoningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan een maximum aantal van 200 recreatiewoningen worden toegestaan, mits in het ruimtelijk plan is vastgelegd dat minimaal 75% van de recreatiewoningen wordt verhuurd in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie.

##### Artikel 5.1.3

In afwijking van artikel 5.1.2 kan een ruimtelijk plan op een bestaand kampeerterrein recreatiewoningen toestaan ter vervanging van standplaatsen.

#### Kampeerterreinen

##### Artikel 5.2.1

In een ruimtelijk plan kan een uitbreiding van een bestaand kampeerterrein worden toegestaan, waarbij het aantal standplaatsen mag toenemen tot 200, dan wel het bestaande aantal standplaatsen met 100 mag toenemen, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat de uitbreiding bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein.

#### Jachthavens

##### Artikel 5.3.1

In een ruimtelijk plan kan een uitbreiding van een bestaande jachthaven worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, waarbij het aantal ligplaatsen mag toenemen tot 250, dan wel het bestaande aantal ligplaatsen met 100 mag toenemen.

#### Bijzondere bepalingen recreatieve voorzieningen

##### Artikel 5.6.1

1. In een ruimtelijk plan waarin een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening of de vestiging van een nieuwe recreatieve voorziening is toegestaan, zoals bedoeld in de artikelen in dit hoofdstuk, wordt in de plantoelichting onderbouwd dat de inrichting milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en wat betreft schaal en verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.
2. Voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve voorziening zoals bedoeld in het eerste lid wordt een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld volgens de methodiek 'Nije Pleats', waarvan de uitvoering zo nodig als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan is opgenomen.

##### Artikel 5.6.2

In een ruimtelijk plan waarin een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening of de vestiging van een nieuwe recreatieve voorziening is toegestaan, zoals bedoeld in de artikelen in dit hoofdstuk, wordt in de plantoelichting onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling:

- a. bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van de betreffende voorziening en
- b. bijdraagt aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio.

Met dit bestemmingsplan wordt bij recht de mogelijkheid geboden om maximaal 50 recreatiewoningen in het plangebied te realiseren. Aan het gestelde in de verordening wordt voldaan.

### **Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 & Waterbeheerplan 2010-2015**

WATERHUIS-  
HOUDINGSPLAN

Het *“Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân: Wiis Mei Wetter”* geeft de doelen weer die de provincie in de periode 2010-2015 wil bereiken. Het waterhuishoudingsplan staat centraal in de provinciale besluitvorming. Het Wetterskip Fryslân ontvangt dit provinciale plan als kader voor het waterbeheer in Fryslân. Het plan geeft eveneens de kaders aan voor het rioleringsbeheer van gemeenten en het eigen provinciale beleid. Het waterhuishoudingsplan is de verbindende schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. Bovendien is het een structuurvisie voor het ruimtelijke beleid. Dit houdt in dat het plan, op de onderdelen die hierop betrekking hebben, dezelfde status heeft als het streekplan.

WATERBEHEERPLAN

In het *“Waterbeheerplan: Wetter jout de romte kwaliteit”* is door het Wetterskip Fryslân aangegeven welke maatregelen zij in de periode van 2010 tot 2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. Hierbij kan het gaan om uitvoeringswerken, maar het betreft ook het opstellen van nieuwe beleidsregels en verordeningen of maatregelen ten aanzien van het normale beheer en onderhoud. In het waterbeheerplan wordt de relatie met de doelen en resultaten uit het waterhuishoudingsplan gelegd. Het waterbeheerplan staat centraal in de besluitvorming binnen het Wetterskip Fryslân.

De hoofddoelstelling van beide waterplannen voor het waterbeleid in Fryslân luidt als volgt: “Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Het beleid is in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s ‘waterveiligheid’, ‘schoon water’ en ‘voldoende water’.

### **Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (2007)**

Het hoofddoel van het *“Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan”* (PVVP, herziene versie in 2011) is het realiseren van een duurzaam verkeer- en vervoersysteem in Fryslân dat dient te voldoen aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers en de behoefte om goederen te transporteren, dat dient bij te dragen aan de versterking van de economie, dat veilig dient te zijn en dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken. Het planvoornemen houdt rekening met het gestelde in het PVVP.

### **Vaarwegenverordening Fryslân 2014**

Gemeenten dienen ontwikkelingen die belemmerend zijn voor het functioneren en de verdere ontwikkeling van het vaarwegennet te voorkomen. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moet dan ook met de door de provincie gestelde eisen in de *“Vaarwegenverordening Fryslân 2014”* rekening worden

550.51.50.00.00.toe - Bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West - 27 januari 2016

den gehouden. Voor alle vaarwegen voor de beroeps- en recreatievaart zijn beheerzones vastgelegd waarbinnen in beginsel een verbod voor bouwwerken, houtopstanden en werkzaamheden geldt die het functioneren van de vaarweg zouden kunnen beïnvloeden. De Pier Christiaansleat betreft een provinciale vaarweg van lijst A (vaarwegdiepte -1,90 m, onderhoudsdiepte -2,20 m) en is in het PVVP deels als 'Bzm' en deels als 'Czm' (beide geldend voor niet-zeewaardige boten) gecategoriseerd. Voor activiteiten binnen de geldende beheers- en bebouwingsvrije zones dient ontheffing te worden verkregen.

#### **Ontgrondingenverordening Friesland (1997)**

Er is sprake van een ontgroning als het maaiveld wordt verlaagd. De bodem wordt dan door afgraving ontdaan van een grondlaag. Bij ontgronden dient te worden beschikt over een ontgrondingsvergunning, tenzij er een vrijstellingscategorie van toepassing is. In de "*Ontgrondingenverordening Friesland*" (in werking getreden op 1 januari 1997) is in 'Artikel 2: Uitzonderingen' aangegeven dat de Ontgrondingenwet niet van toepassing is op tal van werkzaamheden. Gezien het voorliggende planvoornemen van dit bestemmingsplan kan vermoedelijk geen uitzonderingscategorie van toepassing worden verklaard. Voor het graven van de verschillende waterpartijen is in dat geval een ontgrondingsvergunning van Provinsje Fryslân op grond van de Ontgrondingenverordening en Ontgrondingenwet vereist.

#### **Friese Merenproject (2000-2015)**

Doel van het Friese Merenproject is in alle opzichten een kwaliteitsverbetering in het Friese Merengebied te realiseren. Kerntaak is een aantrekkelijk, toegankelijk en goed bevaarbaar watersportgebied te creëren. Het Friese Merenproject bestaat uit twee fases. De eerste fase is reeds afgerond. In deze fase is de (fysieke) basis gelegd waarbij het oplossen van knelpunten centraal stond. Momenteel is fase 2 van het project in werking. Daarmee moet het maatschappelijke rendement van de investeringen in de Friese Meren worden vergroot. Deze fase kent drie programmalijnen: 'Grenzeloos varen', 'Meer bestedingen aan de wal' en 'Ecologie en duurzaamheid'. Dit betekent bijvoorbeeld meer bevaarbare routes en beter bereikbare kernen vanaf het water. Daarnaast wordt de watersporter gestimuleerd om extra bestedingen aan de Friese wal te doen en wordt er ingezet op innovatie, natuur en duurzaamheid in de watersport. De nadruk ligt in fase 2 meer op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit van waterfronten van watersportkernen en op de versterking van de toegangsporten naar Fryslân. Deze fase duurt tot en met 2015.

Uit het Friese Merenproject zijn enige wensen naar voren gekomen die met dit bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de reeds bestaande oeverstrook met ligplaatsen bij het kampeerterrein langs de Pier Christiaansleat. In overleg met het Friese Merenproject is het volgende afgesproken:

- In de insteekehavens zijn van de circa 50 reeds aanwezige ligplaatsen in het hoofdseizoen 40 ligplaatsen voor passanten beschikbaar.
- De ligplaatsen in de insteekehavens kunnen buiten het hoofdseizoen door (ver)pachter zelf worden ingevuld/verhuurd.

- Bij 'pieksituaties' zoals het skûtsjesilen op de Tsjûkemar wordt gedoogd dat incidenteel vaartuigen op de koppen van de insteekehavens worden afgemeerd. Voor het overige dient de oever vrij van vaartuigen te blijven.

### 3.3

## Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Lemsterland (2010)

Op 22 november 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lemsterland voor haar hele grondgebied de "*Structuurvisie Lemsterland*" vastgesteld. Hierbij is een planhorizon van 10 jaar (2010-2020) gehanteerd met een doorkijk naar de periode na 2020. De structuurvisie vormt een kader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen (zoals het bestemmingsplan) en exploitatieplannen, alsmede een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

In de structuurvisie is onder meer aangegeven dat een structurele kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen gewenst is. Echtenerbrug/Delfstrahuizen worden hierbij expliciet genoemd. Er liggen kansen voor versterking van de vaarrecreatie, de benutting van cultuurhistorie, de ontwikkeling van de zuidoever van de Tsjûkemar dan wel de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen rond de aan de Tsjûkemar gelegen dorpen en de verbetering van de fiets- en wandelpadenstructuur.

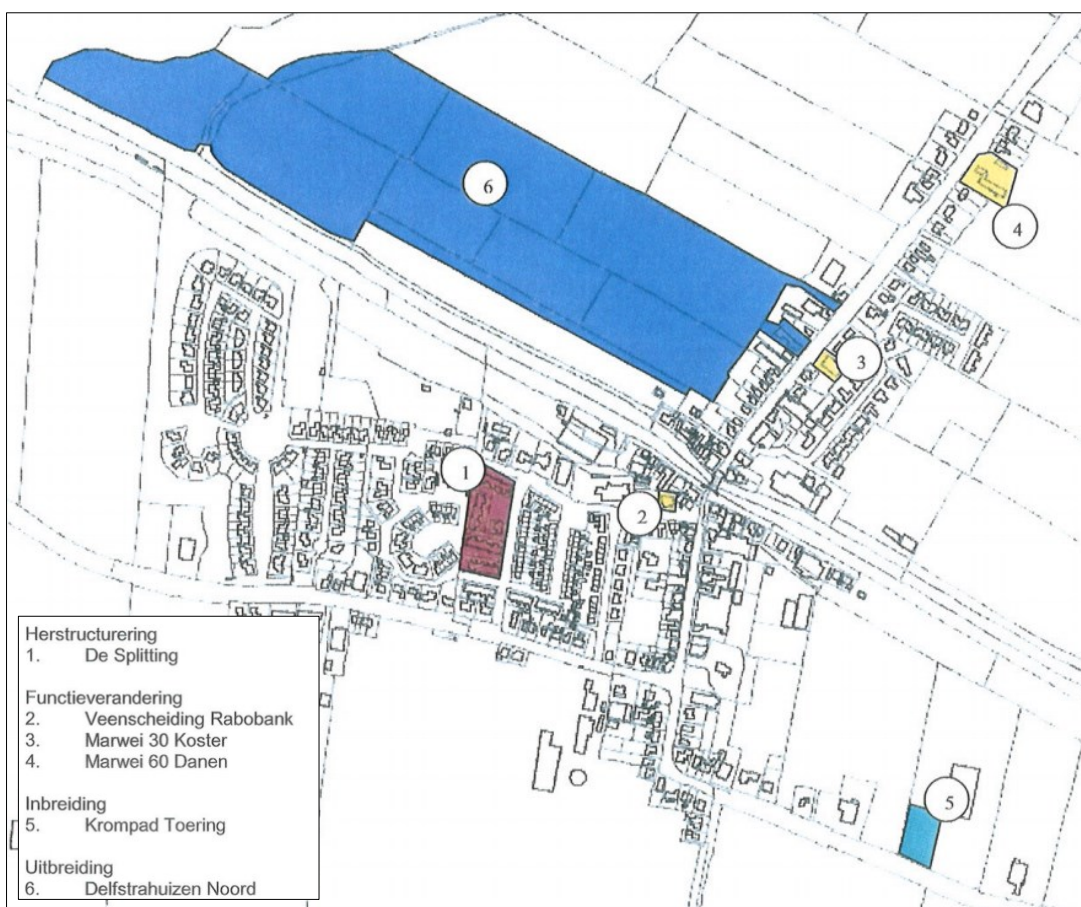
De uitbreiding van Delfstrahuizen, waarvoor met dit bestemmingsplan een planologisch-juridische basis wordt gecreëerd, is verder concreet opgenomen in de projectenlijst in de structuurvisie. In de structuurvisie is aangegeven dat dit een relatief grote ontwikkeling betreft. Tot 2016 kunnen in het gebied 40 woningen worden gerealiseerd. Hiertoe is reeds contingent beschikbaar gemaakt. Daarnaast is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente behalve woningbouw ook verblijfsrecreatieve eenheden en uitbreiding van de (te verplaatsen) camping wil realiseren. In het kader van het Friese Meren Project, fase II, is vastgesteld dat er nabij de brug te weinig plaats is voor passanten. Het ligt in de bedoeling om daar met het plan voor de westkant van Delfstrahuizen in te voorzien, net als in een goede ontsluiting en parkeerruimte voor het strand. Dit ligt in het verlengde van het masterplan dat Gedeputeerde Staten hebben laten maken voor Echtenerbrug/Delfstrahuizen als toegangspoort van Fryslân over water.

### Woonplan gemeente Lemsterland (2008)

In 2008 heeft een (kwantitatieve en kwalitatieve) herijking van de woningbehoefte en onderbouwing van het woningbouwprogramma in het "*Woonplan gemeente Lemsterland*" plaatsgevonden. De voormalige gemeente Lemsterland heeft in dit woonplan voor de periode van 2008 tot 2016 een groeiambitie geformuleerd. Het woningbouwprogramma geeft aan dat er plannen zijn om in deze periode ruim 1.400 woningen te kunnen realiseren. Deze voorgenomen

groeiambitie komt voort uit de geconstateerde spanning op de woningmarkt (waar de doorstroming te wensen overlaat) én de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op potentiële vestigers van buitenaf; in tegenstelling tot de provincie als geheel kent Lemsterland een vestigingsoverschot, met name van binnenlandse migratie uit andere delen van het land.

Belangrijk project in de woningbouwplanning is de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie ten noorden van Delfstrahuizen/Echtenerbrug. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan was aangegeven dat de 'plannen (nog) niet in ontwikkeling' waren en dat verwacht werd dat het plangebied in de periode van 2011 tot en met 2015 jaarlijks met 30 woningen zou worden ingevuld tot een totaal van 150 grondgebonden koopwoningen.



Figuur 3. Kaart voorgenomen woningbouwprogramma Delfstrahuizen/Echtenerbrug

Na het gereedkomen van het woonplan is er overleg tussen de gemeente met de provincie geweest met betrekking tot de voorgenomen (ambitieuze) contingentering. Dit heeft geleid tot de afspraak dat de provincie instemt met het overhevelen van woningen van het binnenstedelijke naar het buitenstedelijke segment en dat in Lemsterland in totaal uiteindelijk 502 woningen voor de periode 2008-2016 kunnen worden gerealiseerd waarbij de gemeente zelf voor de verdeling van de woningen (binnenstedelijk en buitenstedelijk) kiest. De raad van de voormalige gemeente Lemsterland heeft in zijn vergadering van 29 juni

2009 het bijbehorende woningbouwprogramma vastgesteld. De nieuwbouw van 40 woningen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, is passend binnen het nieuw vastgestelde kader voor de woningbouwprogrammering.

#### **Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren**

Op 26 juni 2013 is door de raden van de voormalige gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân het *“Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020 Fusiegemeente De Friese Meren”* vastgesteld. Met dit uitvoeringsprogramma is onder meer besloten dat de 40 met voorliggend bestemmingsplan te realiseren woningen gepland zullen staan voor de periode tot 2020 in plaats van 2016. Dit betekent dat de voorgenomen nieuwbouw in de eerdere woningbouwprogrammering getemporiseerd is.

#### **Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen / Echtenerbrug (2010)**

Delfstrahuizen en Echtenerbrug maken onderdeel uit van de belangrijke toegangspoort vanuit de Kop van Overijssel naar de Friese Meren. Om deze toegangspoort aantrekkelijker te maken is in het kader van het Friese Merenproject door de provincie en gemeente samen het *“Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen/Echtenerbrug”* opgesteld. In het masterplan is ook de planontwikkeling rondom Delfstrahuizen-West als project benoemd, aangezien onderdelen hiervan in het belang zijn voor het Masterplan respectievelijk de doelstelling van het Friese Merenproject. Daarbij gaat het om de aanleg van extra passantenplaatsen, verplaatsing van de camping, een verbeterd toiletgebouw, een verbeterde ontsluiting van het strand inclusief parkeerruimte en hellingbaan. Bij de uitvoering van de plannen wordt er een relatie gelegd met de ophoging van de kaden/oever langs de noordwestoever van de Pier Christiaansleat.

In het masterplan zijn verschillende publieke deelprojecten als ontwikkelingsrichting benoemd, te weten:

- De aanleg van circa 40 extra passantenplaatsen ten westen van de brug.
- De aanleg van een parkeerruimte (circa 120 parkeerplaatsen) nabij het strand en de aanleg van een trailerhellingbaan.
- Het bestaande toiletgebouw bij de camping zal worden opgewaardeerd.
- De huidige camping wordt verplaatst en op de nieuwe locatie zullen circa 100 standplaatsen met ligplaatsen worden aangelegd. Tevens zal er een toiletvoorziening onder andere ten behoeve van het strand worden gerealiseerd.
- Er zal een nieuwe ontsluitingsweg met een aansluiting op de Marwei worden aangelegd.
- Er zal een wandelpad op de noordoever als extra toeristisch-recreatieve verbinding met het strand en het centrum bij de brug worden gerealiseerd.

De voorgenomen woningbouwprojecten hebben in figuur 3 schetsmatig een visuele vertaling gekregen.

Genoemde projecten versterken de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Op deze manier worden zowel aan de oost- als aan de westkant van de brug faciliteiten voor passanten gerealiseerd, wordt een aanvullende voorziening zoals het strand verbeterd, waardoor watersporters tot een langer verblijf worden uitgenodigd, en biedt ook de nieuwe camping voorzieningen die voldoen aan de eisen van de tijd.

Naast de publieke deelprojecten zullen er in het gebied in samenhang met de voorwaardenscheppende investeringen ook private investeringen plaatsvinden. Deze private investeringen omvatten de realisatie van woningen (eerste fase tot 2016) en later afhankelijk van de marktontwikkelingen en beleid/contingentering bestaat de mogelijkheid van een tweede fase. Daarnaast zullen er 50 recreatie-eenheden worden gerealiseerd.

In het masterplan staat aangegeven dat de ontwikkelingsplannen in de tweede helft van 2010 met de plaatselijke bevolking zijn besproken en op groot draagvlak kunnen rekenen. In het masterplan is verder aangegeven dat Delfstrahuisen-West zijn eigen ontwikkelingsproces zal kennen. Voorliggend bestemmingsplan is daar het resultaat van.



# Planologische randvoorwaarden



## 4.1

### **Geluidhinder**

#### **Wet- en regelgeving**

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Voor het plangebied is uitsluitend geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï relevant.

In artikel 74 Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft. Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van de weginfrastructuur plaatsvindt, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

#### **Onderzoek**

Het plangebied grenst aan de bebouwde omgeving van Delfstrahuizen waar in het kader van Duurzaam Veilig een verkeersregime van 30 km/uur geldt. In het plangebied geldt dientengevolge geen geluidzone vanwege de wegen in het dorp. Een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wgh daarom niet nodig.

#### **Conclusie**

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wgh en mag daarmee uitvoerbaar worden geacht.

## 4.2

### Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

#### Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft de Provincie Fryslân een zogenoemde risicokaart<sup>3</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.



Figuur 4. Detail van de Risicokaart, met het plangebied en de omgeving (bron: Risicokaart, 2013)

Er zijn geen risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied aangegeven die een belemmerende werking hebben op ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Tevens zijn geen planologisch relevante gasleidingen in het plangebied aanwezig. Voorts blijkt uit de *“Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen”* (2003) dat in de nabijheid van het plangebied geen wegen worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

<sup>3</sup> Benaderbaar via [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

## **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

### **4.3**

## **Bodemkwaliteit**

### **Wet- en regelgeving**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

### **Onderzoek**

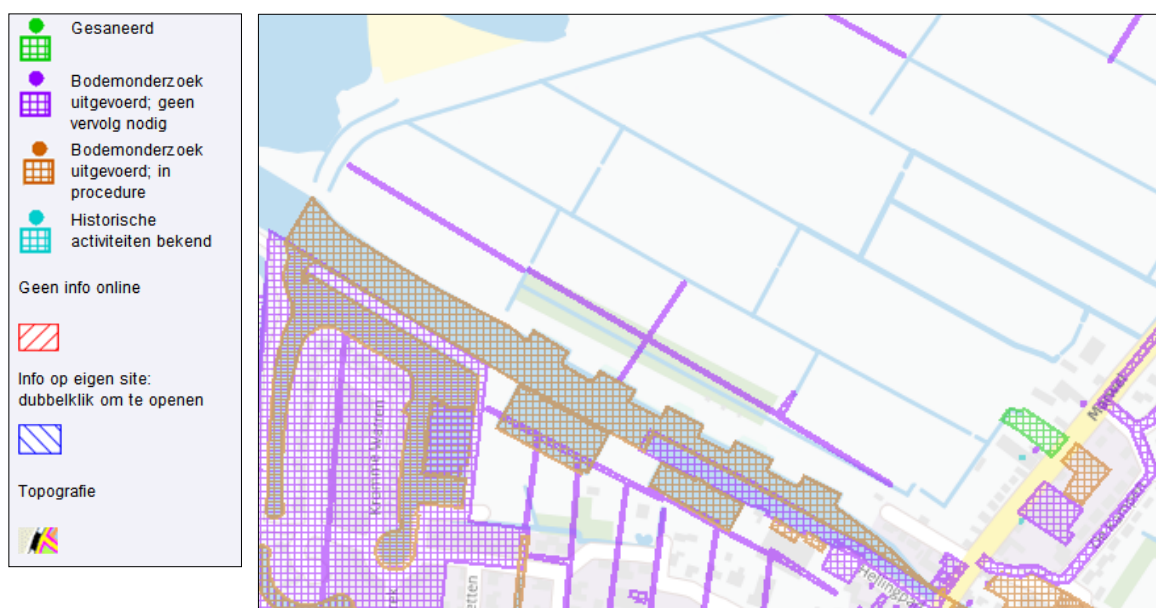
De Provincie Fryslân heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde 'Bodemloket'<sup>4</sup>. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Ook voor onverdachte terreinen geldt overigens dat bodemverontreiniging kan worden aangetroffen, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot verontreiniging van de bodem hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

Op de kaart in figuur 5 is zichtbaar dat in het plangebied reeds op verschillende plaatsen bodemonderzoek is uitgevoerd. Hiervan is aangegeven dat sommi-

---

<sup>4</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

ge in procedure zijn, maar dat ook bodemonderzoek in het plangebied is uitgevoerd waarvoor geen vervolg nodig is geweest.



Figuur 5. Kaartfragment bodemkwaliteit (bron: Bodemloket, 2013)

### Verkennd bodemonderzoek

SEPARATE BIJLAGE:  
VERKENNEND BODEMON-  
DERZOEK

In het plangebied is vanwege voorliggend bestemmingsplan nieuw verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek<sup>5</sup> is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In het hiernavolgende is volstaan met het grotendeels overnemen van de samenvatting en conclusies van dit onderzoek:

AANLEIDING

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Uit een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (1998) is gebleken dat er geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Destijds is er geen aandacht besteed aan de dempingen en dammen op de locatie.

BIJLAGE 2: VRIJSTELLING  
BODEMONDERZOEK

De gemeente heeft per brief d.d. 30 mei 2011 (zie bijlage 2) aangegeven dat er voor het grootste gedeelte vrijstelling kan worden verleend voor de toekomstige bouwvergunningen (activiteit bouw), maar dat de aanwezige dempingen en dammen nog onderzocht dienen te worden.

DOELSTELLING

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de aard en de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal in de voormalige watergangen en de huidige dammen.

<sup>5</sup> "Verkennd bodemonderzoek Marwei te Delfstrahuizen", Envisio Ingenieursbureau bv, Drachten, projectnummer EN01605, documentnummer 110561, 21 juli 2011, definitief, versie 1.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan formeel gezien de hypothese van 'onverdachte locatie' worden verworpen. Dit omdat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK zijn vastgesteld. Daarnaast is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium en kobalt vastgesteld. De oorzaak van de licht verhoogde gehalten heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. De licht verhoogde gehalten ter plaatse van de gedempte sloten en dammen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

RESULTATEN

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

CONCLUSIE

Aanbevolen wordt om bij herinrichtingsactiviteiten ter plaatse van de dammen waar puin is aangetroffen dit separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerkingslocatie.

AANBEVELING

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

NOTA BENE

## **4.4**

### **Verkeerseffecten**

#### **Wet- en regelgeving**

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In deze paragraaf zijn derhalve de verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicatie nr. 317 "*Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie*" (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kerncijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkerncijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

Bij gebruikmaking van deze publicatie is er overigens van uitgegaan dat Delfstrahuizen in niet dan wel weinig ‘stedelijk gebied’ ligt. Het plangebied ligt voorts in een zone die kan worden aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’.

### Onderzoek

De ritproductie per weekdagemaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied te vestigen en thans gedeeltelijk al aanwezige functies, is in tabel 2 inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2. Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren

|    | <i>Matig stedelijk/rest bebouwde kom</i>      | <i>Verkeersgeneratie (mvt)</i> |             |             | <i>Parkeerkencijfers (pp)</i> |             |             |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|
|    |                                               | <i>min.</i>                    | <i>max.</i> | <i>gem.</i> | <i>min.</i>                   | <i>max.</i> | <i>gem.</i> |
| A. | Woningen (per woning):                        |                                |             |             |                               |             |             |
|    | - Vrijstaand                                  | 7,8                            | 8,6         | 8,2         | 1,9                           | 2,7         | 2,3         |
|    | - 2-onder-1-kap                               | 7,4                            | 8,2         | 7,8         | 1,8                           | 2,6         | 2,2         |
| B. | Recreatiewoningen (per woning)                | 2,1                            | 2,3         | 2,2         | 1,6                           | 1,8         | 1,7         |
| C. | Kampeerterein** (per standplaats)             | 0,4                            | 0,4         | 0,4         | 1,1                           | 1,3         | 1,2         |
| D. | Jachthaven*** (per ligplaats/100 ligplaatsen) | 26,6                           | 26,6        | 26,6        | 0,5                           | 0,7         | 0,6         |

\* In de weergegeven cijfers is reeds rekening gehouden met bezoekers voor zowel de verkeersgeneratie als het bezoekersparkeren.

\*\* Voor kampeertereinen gelden enkel parkeerkencijfers voor het buitengebied.

\*\*\* Voor een havenfunctie gelden slechts globale cijfers ten aanzien van het parkeren en de verkeersgeneratie. Het CROW adviseert een forse marge bij het toepassen van deze cijfers in acht te nemen.

Het planvoornemen betreft het geheel nieuw realiseren van woningen ten behoeve van permanente bewoning (40 eenheden bij recht + 5 middels algemene wijzigingsbevoegdheid) en recreatiewoningen (50 eenheden) in het plangebied. Het bestaande kampeerterein wordt opgewaardeerd. Een grote toe- of afname in het aantal standplaatsen wordt hiermee niet voorzien. Derhalve zijn de parkeerkencijfers en de verkeersgeneratie voor deze functie niet doorgerekend.

Daarnaast dient te worden vermeld dat ten behoeve van het openbare strandje het parkeren aan de noordwestelijke zijde van het plangebied wordt geregeld. Vooralsnog wordt bij de planvorming met 118 parkeerplaatsen ter plaatse in een grootschalige parkeervoorziening voorzien. Het benodigde aantal parkeervoorzieningen is echter op voorhand niet na te gaan. Dit geldt overigens ook voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Een en ander is sterk afhankelijk van de toekomstige populariteit onder badgasten voor het strandje, alsook dat hiervan geen kencijfers bekend zijn. Het strandje is derhalve dan ook niet in de beschouwing meegenomen.

Met het planvoornemen vindt uitbreiding van de bestaande aanlegvoorziening bij het kampeerterein plaats. De haven kent in de bestaande situatie een aantal van 50 ligplaatsen. In de toekomstige situatie worden maximaal 30 nieuwe ligplaatsen voorzien.

Het toevoegen van nieuwe functies en de uitbreiding van de havenvoorziening leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) van en naar het plangebied. Daarnaast neemt de parkeerbehoefte in het plangebied als gevolg van het planvoornemen toe. Het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp) in het plangebied op grond van parkeerkencijfers is op basis van tabel 2 doorgerekend in tabel 3. Zo ook de toename van de verkeersaantrekkende werking.

Aangezien nog niet vaststaat welke woningtypologie voor permanente bewoning exact in het plangebied wordt gerealiseerd, zijn de cijfers gepresenteerd voor een maximale invulling van de hoeveelheid toegestane woningen in geval deze als vrijstaand dan wel als 2-onder-1-kap worden gerealiseerd.

Tabel 3. Verkeersgeneratie en parkeerkencijfers van de toekomstige situatie

|    | <i>Matig stedelijk/rest bebouwde kom</i> | <i>Verkeersgeneratie (mvt)</i> |             |             | <i>Parkeerkencijfers (pp)</i> |             |             |
|----|------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|
|    |                                          | <i>min.</i>                    | <i>max.</i> | <i>gem.</i> | <i>min.</i>                   | <i>max.</i> | <i>gem.</i> |
| A. | 45 woningen:                             |                                |             |             |                               |             |             |
|    | - Vrijstaand                             | 351                            | 387         | 369         | 85,5                          | 121,5       | 103,5       |
|    | - 2-onder-1-kap                          | 333                            | 369         | 351         | 81                            | 117         | 99          |
| B. | 50 recreatiewoningen                     | 105                            | 115         | 110         | 80                            | 90          | 85          |
| C. | Kampeerterein                            | -                              | -           | -           | -                             | -           | -           |
| D. | Jachthaven (30 extra ligplaatsen)        | 8                              | 8           | 8           | 15                            | 21          | 18          |

### Verkeersgeneratie

Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie (worst-case scenario) mag een toename van 510 motorvoertuigen per weekdagemaal op de omliggende wegen als gevolg van het planvoornemen voor de in de tabellen onder A, B en D beschouwde functies worden verwacht. Een dergelijke toename van het aantal motorvoertuigbewegingen vanwege het plangebied wordt in relatie tot de aanvoerende weg de Marwei (overgaand in de provinciale weg N394) niet als onevenredig beschouwd. Indien nodig worden maatregelen uit oogpunt van een veilige verkeersafwikkeling getroffen bij de nieuw te realiseren toerit naar het plangebied ter hoogte van De Marwei 51.

### Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied brengt uiteraard ook de vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee. Uitgangspunt is dat het parkeren ten behoeve van de permanente woningen en recreatiewoningen hoofdzakelijk op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Een beperkt aantal parkeervoorzieningen zal wat betreft de permanente woningen nog voor bezoekers in de openbare ruimte mogelijk moeten worden gemaakt. Hiertoe kan worden uitgegaan van 0,3 per woning (het standaard-aandeel voor bezoekersparkeren), leidende tot een totaal van 14 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt voldoende ruimte om dit aantal te kunnen realiseren. Daarnaast wordt, zoals eerder al aangegeven, een parkeerterrein ten be-

PERMANENTE WONINGEN  
EN  
RECREATIEWONINGEN

hoeve van het openbaar strandje gerealiseerd die als uitwijkmogelijkheid kan dienen bij drukte bij de andere functies in het plangebied.

Vanwege de uitbreiding van de havenvoorzieningen bij het kampeerterrein dient op grond van parkeerkencijfers extra parkeercapaciteit te worden getroffen. Wanneer uitgegaan wordt van de gemiddelde parkeernormering van 0,6 parkeerplaatsen per ligplaats is conform de kengetallen in de toekomstige situatie een uitbreiding van de bestaande parkeercapaciteit met 18 parkeerplaatsen nodig. Evenwel kan hier gemotiveerd van worden afgeweken aangezien door het CROW is aangegeven dat voor deze parkeernormering grote marges in acht genomen kunnen worden. Met een maatwerkbenadering gebaseerd op vraag en aanbod in deze specifieke situatie en in combinatie met de aanwezige parkeerbehoefte vanwege het kampeerterrein kan worden volstaan. In de plannen zijn overigens verschillende parkeervoorzieningen (60 parkeerplaatsen) in de onmiddellijke nabijheid van het kampeerterrein en haven voorzien. Deze kunnen tevens als uitwijkmogelijkheid dienen voor het parkeren in de openbare ruimte voor de woningen in de omgeving.

### **Conclusie**

Er mag van worden uitgegaan dat het parkeren in het plangebied op voldoende wijze - op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte - wordt geregeld. Het plangebied biedt voldoende ruimte om een eventuele extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte op te kunnen lossen. De verkeersaantrekkende werking van het plangebied wordt daarnaast niet als onevenredig beschouwd. Wat betreft verkeersaspecten mag het planvoornemen uitvoerbaar worden geacht.

## **4.5**

### **Luchtkwaliteit**

#### **Wet- en regelgeving**

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.409 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagemaal leidt.

#### **Onderzoek**

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (mei 2014) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename

van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald. Het cijfer omtrent de verkeersgeneratie uit voorgaande paragraaf is hiervoor als input gebruikt. Dit betreft de toename van de weekdagetmaalwaarde als gevolg van uitvoering van het planvoornemen van dit bestemmingsplan. Het aandeel vrachtverkeer is op 0% gesteld, aangezien dit geen substantieel onderdeel van het verkeer vormt bij functies die toezien op woningen, recreatiewoningen en ligplaatsen voor vaartuigen. In incidentele situaties zal sprake zijn van vrachtverkeer (verhuizing of levering van volumineuze woongoeieren).

|                                                                                                |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                          |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                   |                                       | 510  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                          |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,44 |
|                                                                                                | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,11 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                               |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Figuur 6. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het planvoornemen kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

## 4.6

### Ecologie

#### Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving. Juridisch en beleidsmatig strekken de planologisch relevante natuur- en landschapsaspecten zich uit over soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw). De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat en de instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. On-

FLORA- EN  
FAUNAWET

der voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

#### NATUURBESCHERMINGSWET

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermden Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is uitgewerkt in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân 2014.

#### Onderzoek

Bij een voorgenomen ontwikkeling in een bestemmingsplan dient te worden nagegaan wat de invloed is op natuurwaarden in en in de nabijheid van het plangebied. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in 2010 door Altenburg & Wymenga gestart met ecologisch onderzoek voor het plangebied. In 2013 heeft een actualisatie van het onderzoek plaatsgevonden. In 2014 is het laatste veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de verschillende ecologische onderzoeksverrichtingen hebben geleid tot een geactualiseerd onderzoeksrapport<sup>6</sup>. Het onderzoeksrapport biedt een inventarisatie van de (potentieel) aanwezige wettelijk beschermde natuurwaarden in en nabij het plangebied waarbij is bepaald of de voorgenomen herinrichting conflicten veroorzaakt met de geldende wet- en regelgeving wat betreft natuur.

#### SEPARATE BIJLAGE: ECOLOGISCH ONDERZOEK

De hiernavolgende tekst betreft de weergave van de samengevatte conclusies uit het onderzoeksrapport van Altenburg & Wymenga. Het gehele onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### NATUURBESCHERMINGS- WET: VOORTOETS

#### Gebiedsbescherming

- De beoogde herinrichting kan een conflict veroorzaken met de Nbw ten aanzien van Meervleermuis, één van de aangewezen soorten van het Natura 2000-gebied 'Rottige Meenthe & Brandemeer'. Dit treedt op wanneer lichtverstoring van de waarschijnlijk aanwezige vliegroute van deze

<sup>6</sup> "Ecologische beoordeling herinrichtingsplan nabij Delfstrahuizen: Actualisatie 2014", Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek BV, Feanwâlden, A&W-rapport 2059, projectnummer 2305dfh, 12 november 2014, definitief.

soort plaatsvindt. Deze negatieve invloed is te voorkomen door het wateroppervlak van de Pier Christiaansleat en de oevers van de Tsjûkemar donker te laten, dus het gebruik van eventuele buitenverlichting voldoende te beperken. Wanneer niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal moeten worden onderzocht of de beoogde herinrichting een conflict met de Nbw veroorzaakt ten aanzien van Meervleermuis, waarna eventueel een vergunning moet worden aangevraagd. Overigens wordt de kans op lichtverstoring al aanzienlijk verkleind doordat de huidige kampeerplaatsen op de koppen van het terrein langs de Pier Christiaansleat komen te vervallen. Incidenteel worden ter plaatse nog tentjes toegestaan ten behoeve van de passantenplaatsen, maar kampeermiddelen die hier gedurende langere tijd staan is niet meer mogelijk. Deze worden voorzien op het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak “specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen”). Bovendien zal de oeverzone bij de koppen niet van verlichting (lantaarnpalen e.d.) worden voorzien.

- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Nbw ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied ‘Rottige Meenthe & Brandemeer’ dan wel overige Natura 2000-gebieden.
- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de provinciale regelgeving ten aanzien van de EHS, weidevogelgebieden en het aangewezen ganzenfoerageergebied.

EHS, WEIDEVOGELGEBIED,  
GANZENFOERAGEERGEBIED

#### Soortenbescherming

- Er worden (mogelijk) licht beschermde soorten verstoord die behoren tot de soortgroepen planten, amfibieën en zoogdieren. Voor verstoring van de licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstellingsregeling, waardoor geen ontheffingsaanvraag nodig is. De beoogde herinrichting veroorzaakt daarom ten aanzien van deze soorten geen conflict met de Ffw. Er dient te worden voldaan aan de zorgplicht.
- De beoogde herinrichting veroorzaakt een verstoring van (het leefgebied van) de zwaar beschermde Grote modderkruiper, waardoor een conflict ontstaat met de Ffw. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient dan ook ontheffing te zijn verleend betreffende deze soort. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Ffw ten aanzien van overige vissoorten.
- De beoogde herinrichting veroorzaakt een verstoring van (het leefgebied) van de zwaar beschermde Ringslang, waardoor een conflict ontstaat met de Ffw. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient dan ook ontheffing te zijn verleend betreffende deze soort. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Ffw ten aanzien van overige reptielensoorten.
- De beoogde inrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de Ffw ten aanzien van vogels, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen.

LICHT BESCHERMDE  
PLANTEN, AMFIBIEËN- EN  
ZOOGLIERSOORTEN

VISSEN

REPTIELEN

VOGELS

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VLEERMUIZEN                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijk komen in het plangebied zes vleermuissoorten voor, te weten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Meervleermuis en Watervleermuis.</li> <li>- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Ffw ten aanzien van verblijfplaatsen, maar mogelijk wel ten aanzien van de huidige kwaliteit van het foerageergebied en de mogelijk aanwezige vliegroutes van vleermuizen. Het gaat hier om het eventuele gebruik van buitenverlichting, waardoor lichtverstoring kan optreden van (potentieel) foerageergebied en mogelijke vliegroutes boven de Pier Christiaansleat en de oevers van de Tsjûkemar voor Meervleermuis en Watervleermuis. Een mogelijk conflict met de Ffw kan worden voorkomen door het gebruik van buitenverlichting te beperken. Wanneer niet wordt voldaan aan deze voorwaarde, zal middels veldonderzoek moeten worden vastgesteld of Meervleermuis en/of Watervleermuis gebruikmaken van deze potentiële foerageergebieden en vliegroutes. Het is niet mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkeling voor vleermuizen een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ffw aan te vragen.</li> </ul> |
| MIDDELZWAAR EN ZWAAR BESCHERMDE ZOOGDIERSOORTEN (M.U.V. VLEERMUIZEN) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het veldonderzoek in 2014 heeft uitgewezen dat de zwaar beschermde Waterspitsmuis binnen en nabij het plangebied niet voorkomt. Er zijn derhalve geen vervolgstappen nodig ten aanzien van deze soort. Met betrekking tot de overige middelzwaar en zwaar beschermde zoogdieren (Steenmarter, Das en Otter) zijn er geen effecten te verwachten. De plannen veroorzaken ten aanzien van deze soorten geen conflict met de Ffw.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| OVERIGE SOORTEN                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wettelijk beschermde soorten die niet zijn genoemd, komen naar verwachting ook niet voor in het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde herinrichting. De plannen veroorzaken ten aanzien van deze soorten geen conflict met de Ffw.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### **Uitvoerbaarheid**

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden in het kader van de gebiedsbescherming, onder voorwaarden, geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ONTHEFFINGEN    | <p>Ontheffingsaanvragen conform artikel 75C van de Ffw zijn nodig voor Grote Modderkruiper en Ringslang. Aan een door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) verleende ontheffing zijn voorwaarden verbonden die onder andere van belang zijn voor de werkzaamheden, zoals het onder begeleiding door een ter zake kundig ecoloog uitvoeren van werkzaamheden. Deze voorwaarden dienen in het licht van de uit te voeren werkzaamheden in een ecologisch werkprotocol te worden vastgelegd.</p> |
| LICHTVERSTORING | <p><b>Aanbevelingen</b></p> <p>Of de randen van het plangebied na voltooiing van de werkzaamheden weer dienst kunnen doen als deel van het foerageergebied van de betreffende vleermuissoorten, hangt af van de inrichting van het plangebied, met name</p>                                                                                                                                                                                                                                           |

aan de randen. Het belangrijkste aspect daarvan is het vermijden van de verlichting van oppervlaktewateren (zoals de Tsjûkemar en de Pier Christiaansleat). Daarom dient het gebruik van openbare verlichting en buitenverlichting aan gebouwen voldoende te worden beperkt, zodat er geen licht direct op het open water van de Tsjûkemar en de Pier Christiaansleat schijnt. Aangeraden wordt om de maatregelen die lichtverstoring van vleermuizen beperken, vroegtijdig in de planvorming voor de herinrichting op te nemen. Eén van die maatregelen bestaat uit het verwijderen van de huidige kampeerplaatsen op de koppen van het terrein langs de Pier Christiaansleat. Hiervan is sprake met het planvoornemen voor herinrichting van het kampeerterrein. Eventueel kunnen de te treffen maatregelen ter goedkeuring aan de RVO worden voorgelegd (in de vorm van een ontheffingsaanvraag).

Om te voldoen aan de zorgplicht wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied eventueel aanwezige licht beschermde plantensoorten te verplaatsen of tijdelijk in depot te zetten en na afloop van de werkzaamheden weer terug te plaatsen.

ZORGPLICHT  
LICHT BESCHERMDE  
PLANTEN

Bij het uitvoeren van grootschalige werkzaamheden aan waterlopen, zoals het vergraven en verbreden van waterlopen, wordt in het kader van de zorgplicht geadviseerd om rekening te houden met de zorgplicht. Dit betekent dat werkzaamheden bij voorkeur in de maanden september en oktober worden uitgevoerd. Dit is de periode tussen de voortplanting en winterrust van vissen en amfibieën. In de wintermaanden (november t/m februari) kan nog wel worden gewerkt, zolang de vorst nog niet is ingetreden.

ZORGPLICHT  
AMFIBIEËN EN VISSSEN

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden in het gebied kunnen ook niet beschermde soorten worden geschaad. Het gaat dan met name om werkzaamheden aan waterlopen. Om zo veel mogelijk schade aan deze soorten te voorkomen kunnen mitigerende maatregelen worden genomen als benoemd in voorgaande. Om deze maatregelen zo goed mogelijk in te passen binnen de uitvoering van de werkzaamheden, geldt het advies om een ecologisch werkprotocol op te stellen. Daarnaast kan het van belang zijn om de werkzaamheden te laten begeleiden door een ter zake kundig ecooloog.

OPSTELLEN ECOLOGISCH  
WERKPROTOCOL

## Conclusie

De benodigde ontheffingen voor het planvoornemen worden aangevraagd. Er wordt van uitgegaan dat de benodigde ontheffingen redelijkerwijs verleenbaar zijn. Daarnaast zullen de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek worden opgevolgd. Gelet hierop en de mogelijkerwijs nog te treffen maatregelen die kunnen worden voorgeschreven, mag ervan worden uitgegaan dat voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar is uit oogpunt van ecologie.

## 4.7

### Water

#### Wet- en regelgeving/beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

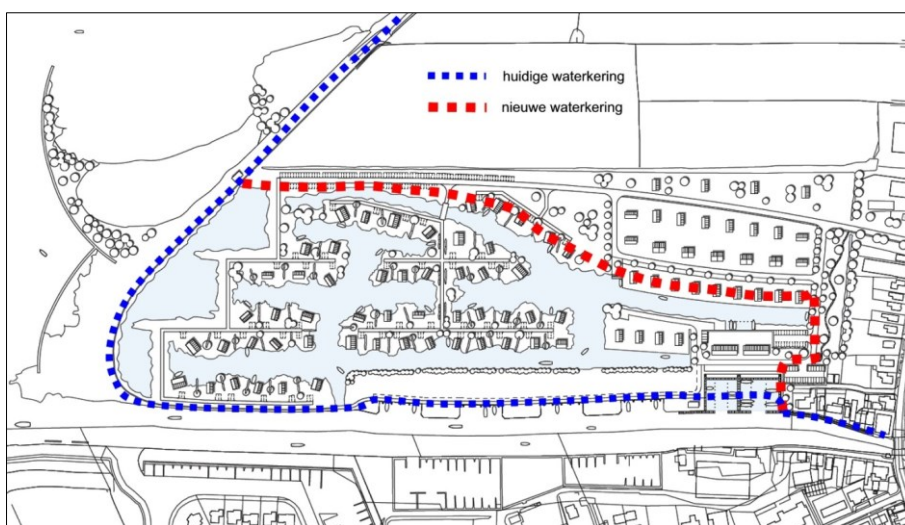
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw en de Europese Kaderrichtlijn. Het Wetterskip Fryslân heeft het gewenste waterbeheer vastgelegd in haar Waterbeheersplan 2010 - 2015, "Wetter jout de romte kwaliteit". In het waterbeheersplan geeft het Wetterskip aan welke maatregelen er genomen moet worden om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. De maatregelen zijn gekoppeld aan de thema's Waterveiligheid, Voldoende water en Schoon water.

- Waterveiligheid betreft duurzame veiligheid van Fryslân tegen overstromingen vanuit in dit geval de Friese boezem. De veiligheid wordt gerealiseerd door dijklichamen.
- Voldoende water gaat in het geval Delfstrahuizen over het tegen gaan van verdroging maar met name tegen het voorkomen van overlast in natte perioden.
- Schoon water betreft de algemene kwaliteit van het oppervlaktewater.
- In het kader van de watertoets is het plan om uit te breiden in Delfstrahuizen-West enkele keren besproken met het Wetterskip Fryslân.

#### Kadeverbetering Tsjûkemar

Eén van de taken van het Wetterskip Fryslân is de zorg voor goede waterkeringen. Daarom is in 2001 het herstelprogramma Oevers en Kaden opgestart. Sindsdien zijn in Fryslân al vele oevers en kaden van de Friese Boezem op orde gebracht en zijn momenteel diverse projecten in uitvoering. Een voorbeeld daarvan is het herstel van de oevers en de kade aan de westzijde van de Tsjûkemar zoals omschreven in het Projectplan oever- en kadeverbetering zuid en oost Tsjûkemar d.d. juni 2009 en in het Projectplan Echtenerbrug - Delfstrahuizen d.d. 17-09-2010. Deze herstelwerkzaamheden hebben in 2009-2010 plaatsgevonden.

In het kader van het Projectplan Echtenerbrug - Delfstrahuizen (paragraaf 3.2. onder Ontwikkelaar) heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente als eigenaar van de bestaande camping en Wind Vastgoed als ontwikkelaar van het onderhavige gebied, over de bestaande waterkerende kade langs de Pier Christiaansleat (noordzijde). Wetterskip Fryslân had de verbetering en verhoging van deze kade in haar oorspronkelijke plannen meegenomen. Vanwege de ontwikkeling van het gebied waarbij de huidige waterkering verplaatst zou worden, is hierover tussen partijen een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat Wind Vastgoed in haar plannen een nieuwe waterkering aanbrengt ter genoegdoening van het Wetterskip. Het door het Wetterskip gereserveerde bedrag voor de kadeverbetering wordt ingebracht in de ontwikkeling van het project Delfstrahuizen-West.



Figuur 7. Huidige en nieuwe waterkering

Uit de leidraad watertoets van het Wetterskip Fryslân komen de volgende aspecten naar voren.

LEIDRAAD  
WATERTOETS

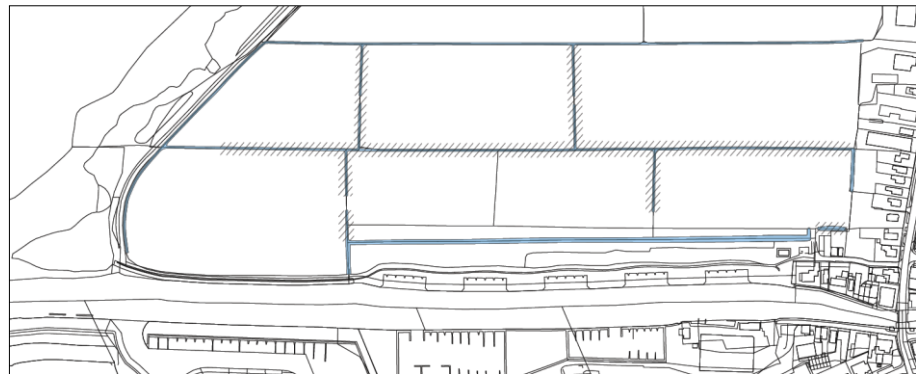
#### Waterveiligheid

1. In het plan wordt boezemwater (bevaarbaar) ingebracht. Tussen de bestaande polder, welke bemalen wordt op 1,60 - NAP, en het gebied met boezemwater dient ter bescherming van het achterland een waterkering aangebracht te worden.
2. Deze waterkering inclusief de beschermingszones voldoet aan de eisen die het Wetterskip hiervoor stelt. De kade ligt grotendeels op openbaar terrein, maar daar waar het op privaat terrein komt te liggen zal de kade inclusief beschermingsgebieden notarieel worden vastgelegd.
3. De waterkering ter plaatse van het woongebied wordt gevormd door (private) kavels.
4. De recreatiewoningen worden gebouwd op zogenaamde hoge gronden. Deze gronden liggen voor de boezem maar liggen minimaal even hoog als de waterkering.

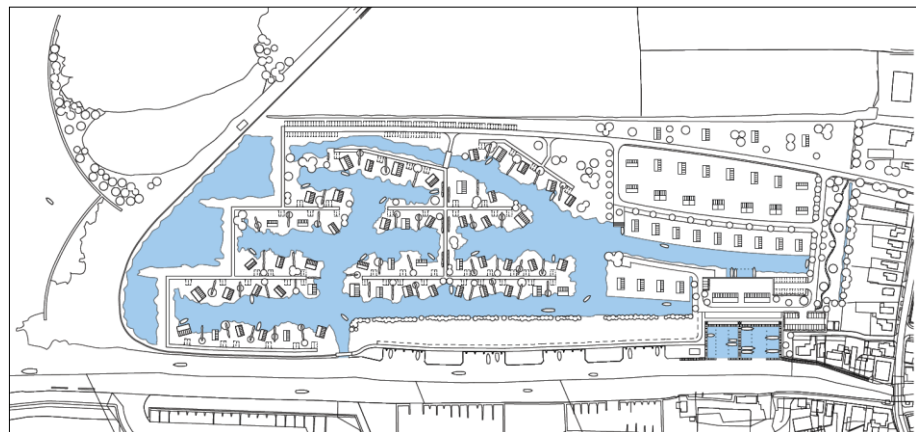
5. De camping ligt ook voor de boezem maar zal niet op waterkerende hoogte worden aangelegd. De hoogte van de camping zal op circa 60 cm boven het boezemwater komen.
6. De nieuwe waterkering neemt in lengte af ten opzichte van de huidige kade.
7. Als gevolg van de peilwijzigingen en het omleggen van de boezemkade zal een procedure voor wijziging van het peilbesluit moeten worden doorlopen.

#### Voldoende water

1. De sloten in het huidige gebied worden grotendeels gedempt. Het te dempen oppervlak is circa 1.880 m<sup>2</sup>.



Figuur 8. Te dempen sloten



Figuur 9. Vergroting wateroppervlak

Door het inlaten van boezemwater in het gebied ontstaat er een nieuw waterpeil onder de waterkerende lijn. Het oppervlak van het nieuwe water is circa 28.000 m<sup>2</sup>. Hiermee worden de gedempte sloten ruimschoots gecompenseerd.

2. De noordelijke sloot van het plangebied zal gehandhaafd blijven en aan de zuidzijde van een natuurlijke oever worden voorzien. Op de overgang aan de oostzijde van het plan tussen de bestaande bebouwing en het parkje zal een nieuwe sloot gegraven worden.

3. De wegen in het woongebied zullen voornamelijk worden uitgevoerd als half open (klinker)verharding. De weg naar het strand en de wegen in het recreatiegebied zullen worden uitgevoerd als halfverharding. Voor deze half verharde wegen geldt dat regenwater de grond in kan infiltreren.
4. Het oppervlak van de (half)gesloten verharding, daken van de woningen, geeft 50% van het oppervlak van de woningkavels en 150 m<sup>2</sup> per recreatiekavel geeft een oppervlakte van ca. 35.000 m<sup>2</sup>. Benodigde compensatie wateroppervlakte van 10% is 3.500 m<sup>2</sup>. Het toegenomen wateroppervlakte is ca. 26.000 m<sup>2</sup>. De compensatie van verhard oppervlak is ca. 75% en voldoet dus ruimschoots.
5. Uitgangspunt bij de bouw moet zijn dat de bovenkant van de vloer minimaal 1,00 m hoger ligt dan het grondwaterpeil.

#### Schoon water

1. Door het afkoppelen van het schoonwater van het riool wordt er minder water geloosd op de RWZI.
2. Bij toepassing van damwanden en dergelijke worden geen uitlogende materialen gebruikt, waardoor geen nadelige effecten op de waterkwaliteit zullen optreden.

De bovengenoemde uitgangspunten zijn in de uitvoering van het stedenbouwkundig plan en het waterbeheerplan meegenomen.

#### Waterstructuur/planomschrijving

Binnen de bovengenoemde randvoorwaarden zal in overleg met de gemeente en Wetterskip Fryslân een waterhuishouding- en rioleringsplan worden opgesteld, waarbij een duurzame en klimaatbestendige invulling het uitgangspunt vormt. Voor de afvoer van het regenwater wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de tritsen Vasthouden-Bergen-Afvoeren en Schoonhouden-Scheiden-Zuiveren, zoals geformuleerd in het Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw.

Het toekomstig watersysteem wordt opgedeeld in een tweetal gebieden:

1. Boezemwaterniveau;
2. Polderniveau.

De scheiding tussen de twee gebieden vormt de waterkering die als een slinger vanaf het strand naar de passantenhaven loopt en aansluit op de bestaande waterkering. Ter hoogte van het recreatiegebied zal de waterkering als dijklichaam worden uitgevoerd. Bij het woonwijkje zullen de kavels langs het water als hoge gronden fungeren. Dijklichamen zullen worden uitgevoerd conform de door het Wetterskip gestelde eisen.

Door het inbrengen en vergroten van boezemwater in het gebied voldoet het project meer dan voldoende aan de eis van compensatie van de waterberging ten opzichte van de te realiseren verharde oppervlakte.

## **1. Boezemniveau**

In het zuidelijke deel van het plan, waarin de recreatiewoningen zijn gelegen en een deel van de reguliere woningbouw zal het boezemwater vanaf de Pier Christiaansleat worden ingebracht zodat de mogelijkheid er is om een boot bij het huis aan te leggen. Ter plaatse van de ingang zal een ophaalbruggetje komen voor het doorgaande wandel en fietsverkeer. De watergangen zullen een diepte van minimaal 1,50 m krijgen.

De oevers van het recreatiegebied zullen zoveel mogelijk met seminatuurlijke oevers worden aangelegd. Dit houdt in dat er een damwand op een hoogte van het waterpeil wordt geslagen met direct daarachter rietkragen in variabele breedtes. Daar waar recreatiewoningen zijn gesitueerd zullen er steigers e.d. om de woning komen of de woning zal deels in het water worden geplaatst.

De oevers van het woongebied zullen deels in damwand worden uitgevoerd waartegen een boot kan worden aangelegd. Waar geen kavels direct aan het water liggen zal meer worden gezocht naar (semi)natuurlijke oevers met damwand of beschoeiingen.

De oevers van de camping zullen deels worden vervangen met een damwandconstructie. De passantenhaven zal ook worden uitgevoerd met een damwandconstructie met bij een haven behorende steigers en dergelijke. Verder zal deels met een gemetselde kademuur worden aangesloten op de huidige oeverconstructie die in het kader van het Projectplan Echtenerbrug - Delfstrahuisen/Friese Merenproject in 2010 reeds is gerealiseerd.

Aan de westzijde is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing een bufferstrook in het plan opgenomen. Deze strook is gelegen tussen het boezemwater van de Tsjûkemar en de recreatiewoningen. Het ligt dan ook voor de hand om de bufferstrook aan te sluiten op het boezemwater via duikers. De bufferstrook zal dan ook grotendeels onder water komen te staan met hier en daar hoger liggende stukken grond.

## **2. Polderniveau**

Het gebied ten noorden van de slinger is het deel waar een deel van de woonwijk komt, waar de ontsluitingsweg vanaf de Marwei naar het woon en recreatiegebied ligt en eindigt vlak voor het strand. Hier wordt ook een parkeerplaats voor de recreant in een halfverharding aangelegd. In het gebied boven de slinger zal meer aansluiting worden gezocht met het polderlandschap. Dit uit zich in een hoogte die zo dicht mogelijk bij het huidige niveau van de landerijen zal blijven. Ook zal met de inrichting van de noordrand hiermee rekening worden gehouden. De sloot welke de overgang vormt met het weideland-schap zal een natuurlijke oever krijgen.

Achter de bestaande bebouwing aan de Marwei wordt de sloot gehandhaafd en verbreed richting het nieuwe parkje. Deze watergang zal met een duiker in

verbinding staan met het bestaande slotenpatroon die op NAP -1,60 m wordt bemalen.

Het huidige hoogwatercircuit met vast peil NAP -1,65 m zal worden gehandhaafd. De watergang langs de Straatweg zal worden doorkruist met dammen naar de woningen en de ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein. De dammen zullen worden voorzien van duikers om de doorstroming te garanderen.

#### **Uitvoering**

Steigers, damwanden, beschoeiingen en dergelijke worden onder water uitgevoerd in onbehandeld hout. Boven water wordt gebruik gemaakt van hardhout of kunststof.

#### **Riolering**

Het rioolstelsel zal als een gescheiden systeem worden aangelegd. Het vuilwater van de woningen, recreatiewoningen en de camping zal middels leidingen worden aangesloten op het huidige rioolsysteem. Bij de herinrichting van de Marwei in 2010 is al rekening gehouden met een aansluiting. Het schone water van daken en verhardingen wordt afgekoppeld en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het recreatiegebied kan het regenwater van daken en wegen bovengronds (zonder leidingen) naar het oppervlaktewater af worden gevoerd. Voor de daken in het woongebied welke direct aan het water liggen zullen uitleggers op het boezemwater worden aangebracht. De wegen en daken van de woningen in het middengebied zullen via een leiding worden afgevoerd naar de noordelijke of oostelijke sloot.

#### **Conclusie**

De eisen die door Wetterskip Fryslân aan het wateraspect in het plangebied worden gesteld, zullen worden opgevolgd. Er bestaan voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Watervergunning (en/of Keurontheffing) van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het waterschap, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater. Voor zover noodzakelijk om tot realisatie van het planvoornemen te komen, zullen te zijner tijd de benodigde vergunningen dan wel ontheffingen bij het waterschap moeten worden aangevraagd. Gezien de voorgaande conclusie ten aanzien van het wateraspect worden de diverse benodigde vergunningen en ontheffingen verleenbaar geacht.

NOTA BENE

## 4.8

### Bedrijfshinder

#### Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zo veel mogelijk voorkomen. Aangevoerd dient te worden dat het planvoornemen geen belemmeringen ondervindt en vormt voor nabijgelegen functies.

Op grond van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

**FUNCTIESCHEIDING** In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zone-ringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt.

**FUNCTIEMENGING** In gemengde gebieden is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

#### Onderzoek

Het plangebied wordt overwegend ingevuld met hindergevoelige bebouwing, betreffende woningen en recreatiewoningen. Daarnaast is sprake van bedrijvigheid in de vorm van een bestaand kampeerterrein dat wordt opgewaardeerd in het zuidelijke deel van het plangebied. In het plangebied zal sprake zijn van een overwegend gemengd karakter. Recreatie en wonen zullen in het plangebied met elkaar zijn verweven.

Voor 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)' (SBI-code 553, 552) geldt op grond van de VNG-publicatie milieucategorie 3.1 een minimaal aan te houden richtafstand van 50 m (op basis van geluid). Omdat de voorgeschreven minimale richtafstand betrekking heeft op grootschalige kampeerterreinen/vakantiecentra is het met betrekking tot voorliggend plan, waarin sprake is van een relatief gemiddeld kampeerterrein, redelijk dat een afstandsstap wordt afgetrokken en een minimale maat van 30 m van de grens van het kampeerterrein tot aan hindergevoelige functies wordt aangehouden.

Op grond van de VNG-publicatie geldt voor 'jachthavens met diverse voorzieningen' (SBI-code 932-G) eveneens milieucategorie 3.1 met een minimaal aan te houden richtafstand van 50 m (op basis van geluid). Ook hiervoor geldt dat de richtafstand betrekking heeft op een grootschalige accommodatie waarvan met voorliggend plan niet geheel sprake van is. Aan de zijde van de Pier Christiaansleat gaat het namelijk om reeds bestaande activiteiten betreffende havenvoorzieningen (maximaal 50 ligplaatsen) die worden gecontinueerd. De havenvoorziening noordelijk van het op te waarden kampeerterrein is wel nieuw, maar zal niet aan een aanzienlijk aantal boten ligplaats kunnen bieden (maximaal 30). Voor de te realiseren havenvoorziening is afwijken met één afstandsstap naar een minimale maat van 30 m dan ook eveneens gerechtvaardigd.

De te realiseren permanente woningen zullen op voldoende afstand van het op te waarden kampeerterrein en de nieuw aan te leggen havenvoorziening worden opgericht. Daarnaast is verder geen nieuwvestiging van bedrijven en voorzieningen binnen het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is. Overige bedrijfshinder in en afkomstig van het plangebied wordt daarom dan ook niet verwacht.

In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van bebouwing ten dienste van de woonfunctie al dan niet met ondergeschikte beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Voorts is bedrijvigheid aan de Marwei 47 in de vorm van een jachtbouw- en lasbedrijf en aan de Marwei 55 in de vorm van een machinehandel aanwezig. Gezien de ligging te midden van woonfuncties zijn de direct omringende woningen aan de Marwei maatgevend voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van deze bestaande bedrijvigheid. Voorliggend planvoornemen vormt hier niet de eerste belemmerende factor in. De nieuw te bouwen woningen zijn op aanzienlijk grotere afstand geprojecteerd dan de direct naast de bestaande bedrijvigheid aanwezige woningen. Op basis van de bestaande milieusituatie is er van uitgegaan dat dit voor het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan voldoende is.

In gevallen van uitbreiding als in gevallen van nieuwvestiging van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling van gemeentewege plaatsvinden van de gevolgen voor de directe omgeving.



#### 4.10

### Archeologie

#### Wet- en regelgeving

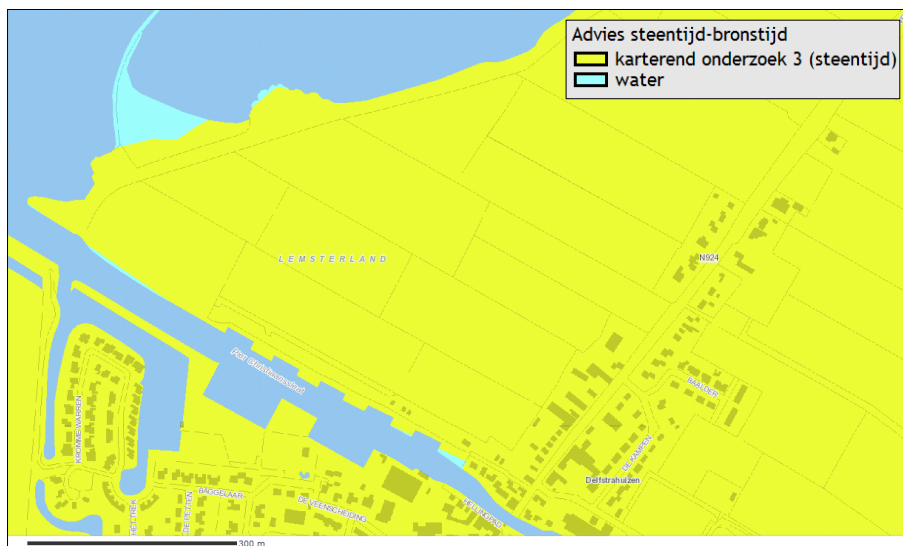
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

#### Onderzoek

Voor een inzicht in archeologische (verwachtings)waarden hanteert de gemeente een uitsnede van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân. Hierop wordt aangegeven wat voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden.

#### Steentijd-bronstijd

Figuur 11 toont de provinciale aanbevelingen voor het plangebied ten aanzien van archeologie uit de periode steentijd-bronstijd.



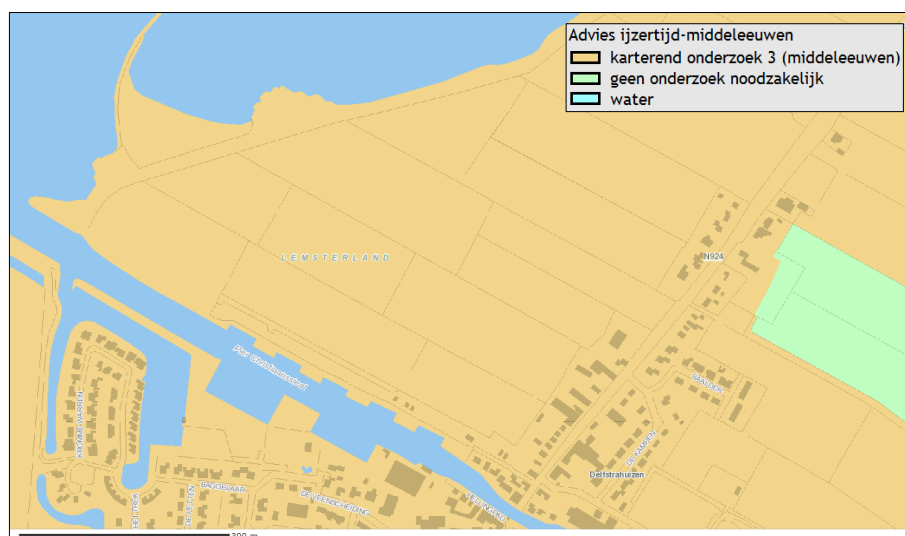
Figuur 11. Kaartfragment FAMKE periode steentijd-bronstijd (bron: Provinsje Fryslân, 2013)

Voor het gehele plangebied geldt 'karterend onderzoek 3' bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of

kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal 3 boringen per ha en per plan worden gezet.

#### IJzertijd-middeleeuwen

Wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt voor het gehele plangebied een ‘karterend onderzoek 3’ geadviseerd. De provincie beveelt ter plaatse van deze gebieden aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek te verrichten. Met name sporen van verkaveling en ontginning uit de genoemde periode kunnen hier worden verwacht.



Figuur 12. Kaartfragment FAMKE periode ijzertijd-middeleeuwen (bron: Provincie Fryslân, 2013)

#### SEPARATE BIJLAGE: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Gezien de grootte van het plangebied en de voorgenomen ruimtelijke ingrepen heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden<sup>7</sup>. In dit bestemmingsplan is volstaan met het opnemen van de conclusies en de aanbevelingen uit dit onderzoek. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

#### CONCLUSIES

##### Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

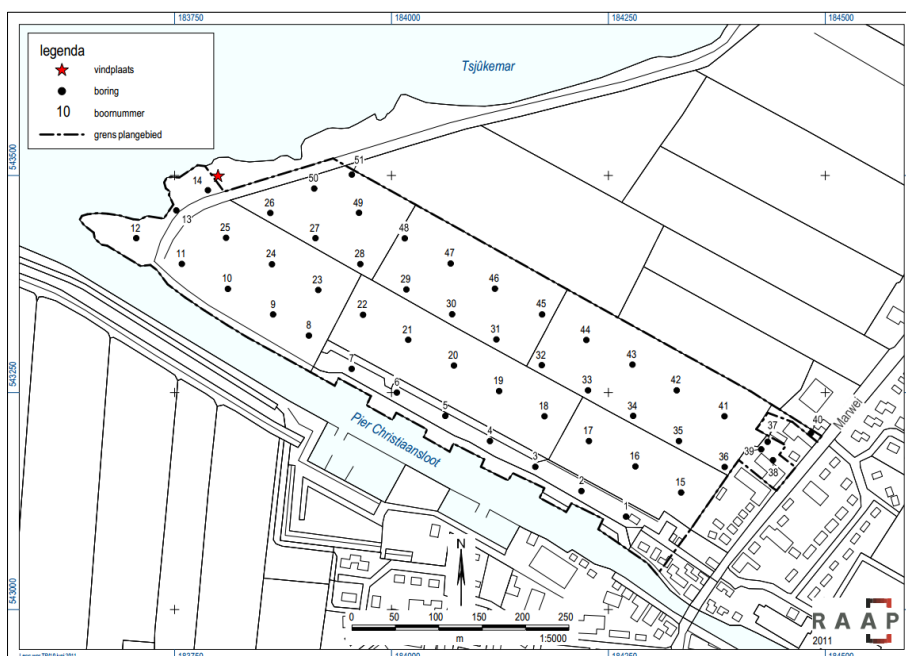
De bodem in het plangebied bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag met hieronder een veenpakket op dekzand op keileem. In het dekzand komt geen podzolbodem voor. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen. Ook in boring 14, die ter hoogte van een bekende vindplaats is gezet, zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het is echter niet uitgesloten dat zich in de directe

<sup>7</sup> “Plangebied Pier Christiaansloot te Delfstrahuizen, gemeente Lemsterland; Archeologisch Vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek”, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Weesp, 14 juni 2011, RAAP-Notitie 3854.

nabijheid van deze locatie langs de oever van de Tsjûkemar resten van bewoning bevinden uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd.

Indien ter hoogte van of in de directe nabijheid van de bekende vindplaats bodemingrepen zijn voorzien, wordt aanbevolen hier eerst een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Gezien de onbegaanbaarheid van het terrein ter plaatse wordt aanbevolen in overleg met de gemeente, de provincie en de uitvoerende partij tot een werkbare veldwerkmethode te komen. Op grond van de onderzoeksresultaten worden voor het overige deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verwacht. De voorgenomen bodemingrepen kunnen hier vanuit archeologisch oogpunt zonder voorbehoud worden uitgevoerd. Wanneer bij de uitvoering toch grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog van Fryslân.

AANBEVELINGEN



Figuur 13. Boorpuntenkaart (bron: RAAP, 2011)

## Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk wanneer rondom de bekende vindplaats zoals is aangegeven in figuur 13 ruimtelijke ingrepen zijn voorzien. Dit bestemmingsplan mag verder op het onderdeel archeologie uitvoerbaar worden geacht.

In alle gevallen blijft voor het plangebied de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag zijnde de gemeente De Friese Meren.

NOTA BENE

#### **4.11**

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **Wet- en regelgeving**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### **Onderzoek**

Dit bestemmingsplan maakt ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de realisatie van 40 reguliere woningen en 50 recreatiewoningen, de opwaardering van het bestaande kampeerterrein en bestaande aanlegvoorzieningen alsook een kleinschalige uitbreiding van de havencapaciteit bij de camping met 35 aanlegplaatsen. De vorengenoemde planvoornemens kunnen worden toegedeeld aan activiteiten die in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. worden genoemd. Er kan echter worden geconstateerd dat de voornemens niet leiden tot overschrijdingen van de drempelwaarden als genoemd in de bijbehorende kolom 2 van de D-lijst.

Zo geldt voor nieuwe jachthavenvoorzieningen als wel nieuwe kampeerterreinen dat sprake zou moeten zijn van 1: een jaarlijkse toestroom van meer dan 250.000 bezoekers, 2: een oppervlakte groter dan 25 ha, 3: realisatie van 100 ligplaatsen of meer, 4: een oppervlakte van 10 ha of meer in gevoelig gebied. Gezien de aard en schaal van de plannen is hiervan met voorliggend bestemmingsplan geen sprake. Voor woningbouw (stedelijk ontwikkelingsproject) zijn drempelwaarden 1: een oppervlakte van 100 ha of meer en 2: een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvattend. Ook deze drempelwaarden worden met het plan niet overschreden. Derhalve is enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

## 5.1

### **Bestemmingsplanprocedure**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

#### **Vorbereidingsfase**

Door burgemeester en wethouders wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Bro (in Huis aan Huis en via de website) kennis gegeven van het voornemen om dit bestemmingsplan te herzien. De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan vervolgens onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid aan belangstellenden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

#### **Terinzageleggingsfase**

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

#### **Vaststellingsfase**

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

#### **Beroepsfase**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestem-

mingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **5.2**

### **Plansystematiek**

#### **Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wro, het Bro en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgescreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

#### **Analoog en digitaal**

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

#### **Standaard hoofdstukindeling**

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

1. **Inleidende regels:**
  - Begrippen [artikel 1]
  - Wijze van meten [artikel 2]
2. **Bestemmingsregels:**
  - Bestemmingen [artikelen 3 t/m 10];
3. **Algemene regels:**
  - Anti-dubbeltelregel [artikel 11]
  - Algemene gebruiksregels [artikel 12]
  - Algemene afwijkingsregels [artikel 13]
  - Algemene wijzigingsregels [artikel 14]
  - Overige regels [artikel 15];

4. **Overgangs- en slotregels:**
- Overangsrecht [artikel 16]
  - Slotregel [artikel 17].

### **5.3**

## **Toelichting op de regels**

### **5.3.1**

#### **Inleidende regels**

##### **Artikel 1: Begrippen**

In artikel 1 van de regels worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

##### **Artikel 2: Wijze van meten**

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

### **5.3.2**

#### **Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels van hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde (dubbel)bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van aanduidingen waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving**  
In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels**  
De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Wanneer voor dergelijke bouwwerken gebouwd kan worden, is de toegelaten maatvoering in de regels aangegeven. Ondergronds bouwen is overigens in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming. De toe-

gelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is tevens in de regels opgenomen voor zover dat in bepaalde bestemmingen is toegestaan.

- **Afwijken van de bouwregels**  
Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.
- **Specifieke gebruiksregels**  
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**  
Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om werkzaamheden in gebieden met landschappelijke of cultuurhistorische waarden uit te voeren. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het dempen of graven van sloten, het aanleggen van wegen of het planten van bomen.
- **Wijzigingsbevoegdheid**  
Met een wijzigingsbevoegdheid kan een opgenomen bestemming door het bevoegd gezag onder de aangegeven voorwaarden worden gewijzigd.

### **5.3.3**

#### **Algemene regels**

Algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **Artikel 11: Anti-dubbeltelregel**

De anti-dubbeltelregel in artikel 11 ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

#### **Artikel 12: Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels in artikel 12 is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

### **Artikel 13: Algemene afwijkingsregels**

De algemene afwijkingsregels in artikel 13 bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

### **Artikel 14: Algemene wijzigingsregels**

De algemene wijzigingsregels in artikel 14 bieden de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om voorliggend bestemmingsplan onder voorwaarden te kunnen wijzigen ten behoeve van het maximum aantal toegelaten woningen. Hiervoor geldt dat ten hoogste 5 woningen bovenop het toegestane aantal woningen in de bestemming 'Wonen' worden toegelaten, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaatsheeft:

- binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden; dan wel,
- binnen de voor 'Recreatie - Recreatiewoning' bestemde gronden, aansluitend aan de voor 'Wonen' bestemde gronden en dat er in dat geval alleen nieuwe woningen mogen worden gebouwd (het omzetten van reeds bestaande recreatiewoningen naar permanente woningen is hiermee dus niet mogelijk), waarbij de bestemming 'Wonen' verder van overeenkomstige toepassing is.

### **Artikel 15: Overige regels**

De overige regels in artikel 15 zien er op toe dat er een juiste afstemming aanwezig is tussen het bestemmingsplan en wettelijke regelingen zoals die bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan van kracht zijn.

#### **5.3.4**

### **Overgangs- en slotregels**

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen 16 en 17 van de regels opgenomen.

#### **5.4**

### **Gehanteerde bestemmingen**

#### **Artikel 3: Bestemming 'Groen'**

Een groenbestemming geldt als buffer tussen de reeds bestaande woningen aan de Marwei en de in het oostelijk deel van het plangebied te realiseren permanente woningen en de herontwikkeling van het kampeerterrein. In de groenbestemming gelden uitsluitend bouwregels ten dienste van deze bestemming voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van niet meer dan 2,5 m en in geval van terreinafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 1 m. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### **Artikel 4: Bestemming ‘Natuur’**

De natuurbestemming geldt voor het terrein (vasteland dan wel water) dat als bufferzone zal gaan dienstdoen tussen het als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen gebied bij de Tsjûkemar en de in het westelijk deel van het plangebied te realiseren recreatiewoningen. Voor de natuurbestemming zijn in de regels de instandhouding van de voor de EHS geldende natuurdoelstellingen vastgelegd. De gronden worden in overeenstemming met Wetterskip Fryslân vrij voor de boezem gelegd, waardoor extra boezemcapaciteit wordt gecreëerd. Er gelden uitsluitend bouwregels ten dienste van deze bestemming voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van niet meer dan 2,5 m en in geval van terreinafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 1 m. Tevens is een regeling ten aanzien van het verkrijgen van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voorheen betrof dit het zogenaamde aanlegvergunningstelsel. Tal van ingrepen in het gebied zijn hiermee vergunningsplichtig gesteld ter waarborging van het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals dit als doelstelling in de bestemmingsomschrijving is benoemd. In bepaalde gevallen is geen vergunning nodig, zoals normaal beheer en onderhoud in het gebied. Verder is middels de specifieke gebruiksregels nadrukkelijk vastgelegd dat het gebruik van deze gronden voor vaste dan wel mobiele kampeermiddelen niet is toegestaan. Verblifsrecreatie is hiermee dan ook uitgesloten.

#### **Artikel 5: Bestemming ‘Recreatie - Camping’**

Het bestaande en te herontwikkelen kampeerterrein aan de Pier Christiaansleat is voorzien van een specifieke bestemming ‘Recreatie - Camping’. Deze gronden zijn bedoeld voor het recreatief verblijf in mobiele en vaste kampeermiddelen en trekkershutten. Plaatsing van mobiele kampeermiddelen is enkel in de periode van 1 april tot 31 oktober mogelijk. Vaste kampeermiddelen en trekkershutten zijn jaarrond toegestaan.

Daarnaast is de bestemming bedoeld voor aanleg- en/of afmeervoorzieningen ten behoeve van recreatie- en/of pleziervaartuigen op de gronden met het aanduidingsvlak “ligplaats”. Deze aanduiding geldt voor zowel de oeverstrook langs de Pier Christiaansleat als wel de nieuwe ten noorden van het kampeerterrein te realiseren havenvoorziening. Respectievelijk kunnen passantenplaatsen (tijdelijk verblijf) dan wel aanlegplaatsen (permanent verblijf) worden geboden. Privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat in de strook langs de Pier Christiaansleat niet meer dan 50 ligplaatsen in zogeheten ligboxen (haaks op de kade, zonder steigers maar met afmeerpalen) zijn toegestaan waarvan 30 vaste plaatsen betreffen en 20 als passantenplaats zijn bedoeld, waarbij langs de koppen tussen de boxen hoofdzakelijk in het hoogseizoen extra ruimte kan worden geboden aan passanten waardoor in totaal 40 passantenplaatsen beschikbaar zullen zijn. In het nieuwe haventje achter de camping wordt ruimte gecreëerd voor 35 ligplaatsen.

Voor het kampeerterrein is in de regels geen maximum aantal aan toegestane standplaatsen vastgelegd. Wel is bepaald dat ten hoogste 20 vaste kampeermiddelen en trekkershutten ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen” zijn toegestaan. Een vast kampeermiddel of een trekkershut heeft een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 7,5 m<sup>2</sup> per vast kampeermiddel of trekkershut. Landelijk geldende normen voor brandveiligheidsvereisten tussen kampeermiddelen zijn in de regels van toepassing verklaard (zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels). Op basis hiervan dienen minimale afstanden tussen kampeermiddelen te worden gehanteerd. Hiermee wordt uit oogpunt van veiligheid een bepaald maximum aan toegestane kampeermiddelen in het gebied afgedwongen. In de bestemming kunnen binnen het aangegeven bouwvlak hoofdgebouwen tot een oppervlakte van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m worden opgericht. Gemeten vanuit de Pier Christiaansleat is voor een zone van 15 m bepaald dat alleen speeltoestellen, mobiele kampeermiddelen (uitsluitend tentjes) ten behoeve van afgemeerde recreatie- en /of pleziervaartuigen en voorzieningen voor het afmeren van boten zijn toegestaan.

#### **Artikel 6: Bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’**

Voor de westelijk in het plangebied te realiseren recreatiewoningen is een specifieke bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’ gehanteerd. In deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding “ontsluiting” ook de te realiseren ontsluitingsweg van het plangebied en het parkeren nabij het openbaar strandje aan de Tsjûkemar opgenomen. Ook het innemen van een standplaats van niet meer dan 15 m<sup>2</sup> door één snackwagen (met een hoogte van niet meer dan 3 m) is binnen de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - standplaats” mogelijk. Het aantal te bouwen recreatiewoningen in het gebied is bij recht maximaal op 50 gesteld. De gezamenlijke oppervlakte van één recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en botenhuisen, mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen. Vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan, met uitzondering van één botenhuis met een maximale oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> en bouwhoogte van 1,7 m per recreatiewoning. De maximale goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen is gesteld op 2,7 m respectievelijk 9,5 m. De afstand tussen een voorgevel van een recreatiewoning tot de naar openbaar terrein, woonstraat en/of toegankelijk pad gekeerde perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, alsook dat deze afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet worden aangehouden. Als strijdig gebruik wordt het innemen van een standplaats voor mobiele kampeermiddelen aangemerkt, alsook de permanente bewoning van recreatiewoningen. Een in de specifieke gebruiksregels opgenomen voorwaardelijke verplichting ziet er op toe dat de gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’ niet eerder in gebruik kunnen worden genomen dan wanneer de landschappelijke inpassing betreffende de inrichting van de landtong en de bufferzone in de natuurbestemming als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan heeft plaatsgevonden en wordt behouden.

#### **Artikel 7: Bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’**

De ontsluiting van het plangebied krijgt aan de noordzijde ter hoogte van Marwei 51 gestalte. Dit als aftakking min of meer dwars op de Marwei (N924). De toegang tot het plangebied en de eerste meters in het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Dit om de ligging van de ontsluitingsweg te duiden. Het verdere verloop van de ontsluitingsweg is globaal aangegeven middels de aanduiding “ontsluiting” in de opeenvolgende bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Recreatie - Recreatiewoning’. Binnen de verkeersbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 8,5 m. Voor lichtmasten geldt een maximum toegestane hoogte van 5 m.

#### **Artikel 8: Bestemming ‘Water’**

De delen van de Pier Christiaansleat die tot het plangebied behoren zijn bestemd voor ‘Water’. Deze bestemming ziet toe op voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsook dat de gronden bedoeld zijn voor de scheep- en pleziervaart. Er mogen ten dienste van de waterbestemming enkel overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m worden gebouwd. Het gebruik van de gronden voor aanleg- en afmeervoorzieningen is specifiek als strijdig gebruik aangegeven, met uitzondering voor die gronden direct aangrenzend aan de aanduiding “ligplaats” in de bestemming ‘Recreatie - Camping’. Dit betekent dat het aanleggen dan wel afmeren van boten in de strook met de bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’ langs de Pier Christiaansleat niet wordt toegelaten, maar bij de camping wel.

#### **Artikel 9: Bestemming ‘Wonen’**

De in het plan opgenomen bestemming ‘Wonen’ ziet toe op de te realiseren woonfunctie, al dan niet in combinatie aan-huis-verbonden werkactiviteiten dan wel béd & brochje, in het oostelijk deel van het plangebied. Vastgelegd is dat een bouwperceel voor een woning voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Het aantal te bouwen hoofdgebouwen in het gebied is bij recht op maximaal 40 woningen gesteld. Hiervan is aangegeven dat een hoofdgebouw uit ten hoogste 4 aaneengebouwde woningen mag bestaan. Bouwregels zijn nader in de regels vastgelegd. Het gaat hierbij onder meer om de maatvoering, het bouwen in rooilijnen en het bewaren van afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en dergelijke. Verschillende vormen van gebruik zijn als strijdig met de woonbestemming aangemerkt. Hierbij gaat het om bedrijfsmatige activiteiten die het kleinschalige en de aan-huis-verbonden werkactiviteiten overschrijden. Ter onderscheid hiertoe zijn criteria (zoals oppervlaktebepalingen) geformuleerd. Daarnaast geldt een voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming die er op toeziet dat de gronden en bouwwerken pas kunnen worden gebruikt wanneer de landschappelijke inpassing betreffende de parkachtige inrichting van de groenbestemming als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan is gerealiseerd en wordt behouden.

#### **Artikel 10: Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'**

Ter bescherming van (mogelijke) in het plangebied aanwezige archeologische waarden in de omgeving van de bekende archeologische vindplaats aan de Tsjûkemar is de bestemming 'Waarde - Archeologie' uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente overgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 50 m<sup>2</sup> dient ter plaatse van deze dubbelbestemming vooraf omgevingsvergunning te worden verkregen.

### **5.5**

#### **Overige aspecten**

##### **5.5.1**

#### **Additionele voorzieningen**

In dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

##### **5.5.2**

#### **Handhaving**

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waar deze uit kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn op zijn/haar perceel, maar ook de regels die gelden voor de buurman en de directe omgeving worden in het bestemmingsplan zichtbaar gemaakt.



# Uitvoerbaarheid



## 6.1

### Economische uitvoerbaarheid

#### Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het planvoornemen om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningen en recreatie. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid a, Bro ("het bouwen van één of meer woningen").

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

#### Exploitatie

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. Vanuit het Friese Merenproject worden subsidiegelden beschikbaar gesteld om tot realisatie van het planvoornemen te komen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. In verband met de voorwaarden die zijn gesteld aan de beschikbaarstelling van subsidiegelden, zal de gemeente opdrachtgever zijn voor de werkzaamheden waarvoor de subsidie wordt verstrekt. De daarmee gepaard gaande kosten, onder aftrek van de subsidiegelden, worden door de ontwikkelende partij aan de gemeente vergoed.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze worden gedekt uit de bijdrage die is opgenomen in de anterieure grondexploitatieovereenkomst.

ONDERZOEKS- EN  
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten.

### **Conclusie**

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

## **6.2**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1**

##### **Informatieavonden**

Op donderdag 13 juni 2013 vanaf 20:00 uur heeft in dorpshuis De Brêge in Echternerbrug een informatieavond plaatsgevonden vanwege de plannen die met dit bestemmingsplan voorliggen. Tijdens deze avond zijn belangstellenden bijgepraat over het meest recente ontwerp voor het gebied. Daarnaast is informatie gegeven over de vervolgstappen, zoals voorliggend bestemmingsplan, voorbereidende werkzaamheden en de uiteindelijke realisatie van het plan.

Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal wederom een informatieavond worden georganiseerd.

#### **6.2.2**

##### **Overleg en inspraak**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de periode van 23 mei 2014 tot en met 3 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

#### **SEPARATE BIJLAGE: REACTIENOTA**

Er zijn drie overlegreacties en drie inspraakreacties ontvangen. In de afzonderlijk bij dit bestemmingsplan opgenomen reactienota zijn alle ingekomen reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie<sup>8</sup>. Uit de conclusie per ingekomen reactie blijkt of de ingediende reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het plan.

<sup>8</sup> "Reactienota Overleg en Inspraak bestemmingsplan Uitbreiding Delfstrahuizen-West", BügelHajema Adviseurs, Leeuwarden, 7 januari 2015.

### **6.2.3**

#### **Tervisielegging ontwerp**

Op grond van de Wro is het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegd. In deze periode van tervisielegging kon door iedereen een zienswijze worden ingediend. Behandeling hiervan heeft in een afzonderlijke zienswijzennota behorende bij dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

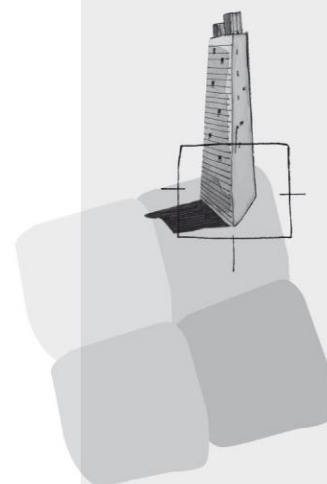
## Colofon

Opdrachtgever  
Wind Vastgoedontwikkeling

Contactpersoon  
dhr. M. IJff

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.  
dhr. J.A. van der Ploeg MSc  
mw. mr. M. de Jager  
mw. mr. R. Steenbergen

Projectnummer  
550.51.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort