

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Frieslandpark-Brekkenweg

Toelichting

september 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
1.4. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	1
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Bestaande situatie	3
2.3. Milieuhygiënische aspecten	4
2.3.1. Wet geluidhinder	4
2.3.2. Hinder bedrijven	5
2.3.3. Externe veiligheid	5
2.3.4. Luchtkwaliteit	6
2.3.5. Bodemgesteldheid	6
2.4. Archeologie	6
2.5. Water	7
2.6. Ecologie	7
2.7. Welstand	8
2.8. Prostitutiebeleid	9
3. Het plan	10
3.1. Algemeen	10
3.2. Wonen	10
3.3. Tuinen	10
3.4. Groenvoorzieningen/bos	11
3.5. Recreatie	11
4. Toelichting op de voorschriften	13
4.1. Algemeen	13
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	13
5. Uitvoerbaarheid	18
6. Inspraak en overleg	19
6.1. Inspraak	19
6.2. Overleg	22

1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan "Frieslandpark-Brekkenweg" heeft betrekking op de juridisch planologische regeling van het woon- en recreatiegebied in Lemmer. Het plan maakt onderdeel uit van het actualiseringsproces van de vigerende plannen in Lemmer. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter, wat inhoudt dat het is gericht op het regelen van de bestaande situatie.

Het onderhavige bestemmingsplangebied wordt momenteel (voor het grootste gedeelte) planologisch geregeld door de twee volgende bestemmingsplannen:

- ♦ *"Lemmer 2000", vastgesteld d.d. 14 december 1992, goedgekeurd d.d. 2 juni 1993.*
- ♦ *"Frieslandpark, 1993" vastgesteld d.d. 28 maart 1993, goedgekeurd d.d. 3 augustus 1994.*

Het bestemmingsplan "Frieslandpark 1993" heeft betrekking op het woon/recreatiegebied dat zich - globaal gezien - bevindt tussen de Brekkenweg en de Zijlroede. Het plan "Lemmer 2000" heeft betrekking op het gebied ten noorden van het woongebied Lemmer-Noord alsmede op het watersportrecreatiecentrum "De Brekken" en de recreatiewoningen in "Aquaronde".

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Frieslandpark-Brekkenweg" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *3 plankaarten (schaal 1:1.000), een overzichtskaart (schaal 1:2.000) en een renvooi (tek.no. LM0064AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaarten zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In het renvooi is een verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart opgenomen. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. Hierin worden de uitkomsten van het onderzoek naar de bestaande situatie van het gebied beschreven en wordt ingegaan op diverse milieuhygiënische aspecten en beleidsaspecten. In de toelichting wordt verder een beschrijving van de juridische planopzet gegeven en wordt kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot worden de resultaten van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro '85 beschreven.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Zijlroede, ten oosten van het Stroomkanaal en wordt verder grotendeels ingesloten door de Rondweg en de Brekkenweg. Het plangebied omvat het recreatiepark "De Brekken", de vakantiewoningen "Aquaronde", de (recreatie)woningen "Het Brekkense Wiel" en de (recreatie)woningen in het "Frieslandpark". Op afbeelding 1 is de situering en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Vanuit het landelijke project Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP) is het wenselijk geacht de ruimtelijke regelgeving te herzien. De provincie Fryslân is begin 2001 het project

DURF (Digitale Uitwisseling ruimtelijke plannen in Fryslân) gestart. De gemeente Lemsterland heeft naar aanleiding hiervan een quick-scan laten uitvoeren naar de stand van zaken wat betreft automatisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Ook de gemeente Lemsterland ziet de voordelen ten aanzien van digitale plannen in, bijvoorbeeld op het gebied van het (digitaal) uitwisselen en raadplegen.

Een belangrijke motor achter de digitalisering van ruimtelijke plannen zijn ontwikkelingen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Aanleiding voor de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in april 2000 vormde onder meer de constatering dat aanpassingen in de bestemmingsplanprocedure niet hebben geleid tot de gewenste actualisering van verouderde bestemmingsplannen en het terugdringen van de vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 WRO. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit om de WRO fundamenteel te herzien. In het wetsvoorstel van de fundamentele herziening WRO wordt er van uitgegaan dat digitale bestemmingsplannen grote voordelen opleveren.

Het project Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP) is een gezamenlijk initiatief van het ministerie van VROM, provincies, gemeenten en andere belangenorganisaties met als doel het vervaardigen en uitwisselen van digitale ruimtelijke plannen (waaronder het bestemmingsplan). De gedachte is dat digitale ruimtelijke plannen kunnen bijdragen aan een effectiever en efficiënter ruimtelijke ordeningsproces. Mogelijke meerwaarden voor gemeenten zijn:

- ♦ actueel houden van bestemmingsplannen;
- ♦ betere interne informatievoorziening;
- ♦ makkelijkere en snellere informatieverzameling van bijvoorbeeld bestemmingsplannen;
- ♦ communicatie met burgers (in de nabije toekomst via internet).

Het streven om te komen tot digitale bestemmingsplannen sluit daarnaast aan bij de brede beleidsdoelstellingen van het kabinet, zoals het project Overheidsloket 2000. Dit project heeft als doel om langs digitale weg informatie uit verschillende bronnen bij elkaar te brengen en een toegang tot deze informatie te regelen voor de burger.

In dit kader is in 2003 het rapport "Op de digitale Leest" uitgebracht door het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Dit rapport heeft het karakter van een handreiking met standaarden voor de makers en gebruikers van bestemmingsplannen in analoge en digitale vorm. Door stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard - partners is deze handreiking verder uitgewerkt en heeft de basis gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan is het eerste bestemmingsplan in de gemeente Lemsterland dat digitaal is opgezet conform IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening). Doordat de plannen digitaal worden opgesteld, wordt het mogelijk om op termijn de bestemmingsplannen digitaal uit te wisselen en digitaal te gaan raadplegen. De gemeente is voornemens te zijner tijd haar bestemmingsplannen in- en extern digitaal beschikbaar te stellen.

2.1. Algemeen

Volgens artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een onderzoek in te stellen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente of een gedeelte daarvan. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en diverse milieuhygiënische aspecten. Van ontwikkelingen in het plangebied is geen sprake. Verder wordt er nog ingegaan op onderzoek naar archeologie, water en ecologie en komen het welstandsbeleid en het prostitutiebeleid aan de orde.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied is globaal te verdelen in de vier deelgebieden: "De Brekken", "Aquaronde", "Het Brekkense Wiel" en "Frieslandpark". In alle deelgebieden is water een belangrijk element. Aan de westzijde grenst het gebied aan het Stroomkanaal, welke de Grootte Brekken, via het Prinses Margrietkanaal met het IJsselmeer verbindt. Aan de zuidzijde is de Zijlroede gelegen. Het gebied wordt ontsloten door de Brekkenweg.

Frieslandpark

Het "Frieslandpark" is het meest zuidelijke deelgebied, welke aan de oostzijde aan de Rondweg grenst. Het gebied bestaat uit een westelijk en een oostelijk deelgebied met daartussen een centrale havenkom. Het oostelijke deel bestaat uitsluitend uit permanent bewoonde woningen. Deze woningen zijn zowel per auto (via de Brekkenweg) als per boot (via de Zijlroede) bereikbaar. In het westelijk deel zijn recreatiewoningen gelegen. Langs de achterzijde van de woningen die grenzen aan de Zijlroede en de haven ligt een wandelpad.

Het Brekkense Wiel

"Het Brekkense Wiel" bestaat uit 230 identieke woningen, welke zijn gegroepeerd in de vorm van halve cirkels. De woningen worden over de weg ontsloten via woonstraten die haaks op de Brekkenweg/Het Brekkensewiel staan. De woningen hebben een recreatief karakter en hebben een ligplaats voor een boot aan de achterzijde van de woning. Er is een eigen ontsluiting aanwezig op de Zijlroede, nabij de aansluiting van de Zijlroede op het Stroomkanaal.

De Brekken

Watersportrecreatiepark "De Brekken", dat vanaf de Brekkenweg bereikbaar is, wordt voornamelijk gekenmerkt door de lineaire opzet van het verkavelingspatroon. Alle aanwezige standplaatsen zijn zowel via het water als via de weg bereikbaar. Ten opzichte van de watersportgebieden is het park erg gunstig gelegen. Zowel de Friese meren als het IJsselmeer zijn gemakkelijk bereikbaar. De ontsluiting vanaf het Stroomkanaal vindt hoofdzakelijk plaats aan de noordzijde van het terrein. Via de hier aanwezige vaart is de Grootte Brekken bereikbaar. Vanaf de noordelijke ontsluiting loopt een getande diagonale hoofdwaterontsluiting door het terrein, die eindigt in een havenkom in het zuiden van het plangebied. Rond deze havenkom zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals de receptie, parkeervoorzieningen, een botenwerkplaats/-berging, en een tweetal tennisbanen. Verder komt op het terrein aan permanente bebouwing

een tweetal bedrijfswoningen en enkele toiletgebouwtjes voor. Vanaf de eerder genoemde diagonale hoofdwaterontsluiting zijn in oostwest-richting de wat bredere watergangen gegraven waarop alle overige noord-zuid lopende ontsluitingswatergangen van de standplaatsen zijn aangesloten. Het gehele gebied wordt omgeven door groen.

Aquaronde

Ten oosten van het recreatiepark "De Brekken" zijn vakantiewoningen gelegen. Dit terrein beslaat een ruimte van circa 9 hectare. De ruimte tussen het recreatiepark en de vakantiewoningen heeft een groene inrichting. Alle woningen liggen in cirkels aan het water. Het terrein "Aquaronde" wordt ontsloten via de Brekkenweg. De recreatiewoningen hebben witte gevels en zijn uitgevoerd in één laag met een kap met een flauwe helling.

Restgebied

Naast deze gebieden is er nog een gebiedje gelegen ten noordoosten van de kromming van de Brekkenweg. In deze bocht staat een gemaaltje, waar ook de hoofdriolering vanuit het woongebied op uitkomt. Het gebied bestaat voor het overige voor een deel uit bos en een deel uit woningen. De weg Bosruiter, welke een belangrijke ontsluitingsweg is voor het woongebied Tramdyk-West, loopt door het bosgebied. De meest noordelijk gelegen woning is gelegen op een ruime kavel. Bij de overige 17 woningen is recreatieve bewoning toegestaan. Opvallend aan de woningen zijn de asymmetrische kappen.

2.3. Milieuhygiënische aspecten

In deze paragraaf komen milieuhygiënische aspecten aan bod, waaronder geluidhinder, hinder van bedrijven, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de bodemgesteldheid.

2.3.1. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In de Wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. Met betrekking tot onderhavig plangebied wordt hierna aandacht besteed aan zonering van industrieterreinen en wegen. Nabij het plangebied is geen spoor gelegen.

Industrieterrein

Bij geluidhinder ten gevolge van industrieterreinen moet in het kader van dit plan gedacht worden aan het industrieterrein Buitengaats dat nabij het plangebied is gelegen. Op dit industrieterrein is vestiging van inrichtingen in het kader van artikel 41 Wgh (grote lawaaimakers) mogelijk. Als gevolg van de Wet geluidhinder dient een geluidzone rond het industrieterrein te worden vastgesteld, die tenminste het gebied omvat waar, vanwege het industrieterrein, een hogere geluidbelasting optreedt dan 50 dB(A). Deze zone is zowel voor het industrieterrein Buitengaats

als voor het bedrijventerrein Lemsterhoek vastgesteld. Het bestemmingsplangebied "Friesland-park-Brekkenweg" ligt op geruime afstand van de geluidzone.

Wegverkeer

Langs wegen geldt van rechtswege een geluidzone. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidzone aan weerszijden van de weg 200 meter. Binnen deze zone dient bij aanwezigheid of projectie van geluidsgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, tenzij voor de betreffende weg zonevrijstelling is verleend. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- ♦ *het een woonerf betreft;*
- ♦ *een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;*
- ♦ *uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.*

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Dit is bij onderhavig bestemmingsplan het geval. Er hoeft dan ook geen nadere aandacht aan dit aspect te worden besteed.

2.3.2. Hinder bedrijven

In het onderhavige geval is nagegaan of zich binnen of nabij het plangebied (agrarische) bedrijven bevinden die van invloed zijn op het plangebied. Uit de inventarisatie is gebleken dat zich in de ruime omgeving van het plangebied noch agrarische, noch industriële bedrijven bevinden, welke hinderlijk zouden kunnen zijn.

2.3.3. Externe veiligheid

In oktober 2004 is het Bestluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Bij aanwezigheid van gevaarlijke activiteiten moet rekening worden gehouden met bepaalde afstanden tot andere functies. Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich onder meer op:

- ♦ het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen;
- ♦ het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder de nieuwe regelgeving externe veiligheid. Er is geen sprake van gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen.

Om inzicht te krijgen in de problematiek van transport van gevaarlijke stoffen heeft de Rijksoverheid zogenaamde 'risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen' opgesteld voor wegen, spoorwegen en waterwegen. In het kader van het bestemmingsplan is nader bekeken of gevaarlijke routes in het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn gelegen. Er zijn geen wegen of spoorwegen in de nabijheid waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het Stroomkanaal en het Prinses Margrietkanaal maken deel uit van een belangrijke hoofdvaarweg. Er worden hier echter weinig gevaarlijke stoffen over getransporteerd. Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden van het plaatsgebonden- en groepsrisico.

2.3.4. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). De luchtkwaliteit wordt vooral beïnvloed door emissies van industrie en van auto- en vrachtverkeer.

Het bestemmingsplan regelt de bestaande situatie waar naar redelijkheid mag worden aangenomen dat de grenswaarden niet worden overschreden. Omdat er geen ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen waardoor de luchtkwaliteit zou kunnen verslechteren hoeft er in het bestemmingsplan geen nadere aandacht aan dit aspect te worden besteed.

2.3.5. Bodemgesteldheid

Daar sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is een gericht bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij een aanvraag om een bouwvergunning is een schone grondverklaring nodig. Indien in de toekomst nieuwbouw zal plaatsvinden, zal zonodig in het kader van het bouwplan een bodemonderzoek plaatsvinden.

2.4. Archeologie

Ingevolge het "Verdrag van Malta/Valetta" is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op basis van de AMK zijn geen archeologische monumenten bekend. Ook worden deze gezien de op de IKAW aangegeven 'lage verwachtingswaarde' niet verwacht.

In de periode 2002-2004 is door Archeologisch Adviesbureau RAAP een inventariserend archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd in de gemeente Lemsterland. Het rapport wordt vergezeld van meerdere kaarten, waaronder een archeologische verwachtingskaart voor de periode Steentijd tot en met Vroege Bronstijd. Deze kaart is een verfijning van de door de provincie en het rijk samengestelde Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE). Het is in hoofdzaak gebaseerd op de analyse van landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende vindplaatsen en geeft een indruk van de verwachte vindplaatsdichtheid. Het recreatiewoningenterrein "Aquaronde" en een deel van het woongebied "Frieslandpark" hebben een middelmatige archeologische verwachting. Op de archeologische kwetsbaarheidskaart is voor het zelfde gebied een archeologische kwetsbaarheid klasse 2 aangegeven. Betrekkelijk kwetsbaar zijn de gebieden waar het dekzand ligt tussen 0,5 en 1,0 m -mv. In deze gebieden worden de archeologische waarden bedreigd bij incidentele bodemingrepen, zoals diepere

agrarische grondbewerkingen, egaliseren, civieltechnische ingrepen, het maken van plantgaten et cetera.

Uit de historisch geografische overzichtskaart blijkt verder dat de Brekkenweg en de Rondweg historische wegen zijn. De Zijlroede en het Stroomkanaal zijn ook reeds lang bestaande watergangen.

De kaarten hebben slechts een signaalfunctie. Bij ontwikkelingen zou een provinciaal archeoloog dan wel een archeologisch adviesbureau om advies en eventueel nader onderzoek gevraagd moeten worden. Aangezien er geen ontwikkelingen in onderhavig plan voorkomen is dit niet van toepassing.

2.5. Water

Vanaf 14 februari 2001 wordt de watertoets toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen. 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^e eeuw.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het voornemen tot actualisatie van de huidige planregeling. Het waterschap heeft in een reactie op dit voornemen aangegeven dat hiermee is voldaan aan de watertoets. Het onderhavige bestemmingsplan betreft namelijk een consoliderend bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen regelt is er geen sprake van invloed op het watersysteem.

2.6. Ecologie

Bij de Nederlandse natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet. Daarnaast hebben we ook nog Europese wetgeving: de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zeggen zowel iets over de soortbescherming als over de gebiedsbescherming.

De gemeente Lemsterland beschikt over een ecologische basiskaart opgesteld door ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga. De basiskaart biedt de informatie die nodig is voor de beoordeling van plannen en projecten in het kader van de ecologische regelgeving. Met behulp van deze kaart is de ligging ten opzichte van beschermde gebieden en beschermde soorten bekeken.

Gebiedsbescherming

Via de gebiedsbescherming zijn bijzondere habitats en rustplaatsen beschermd. Gebiedsbescherming is aan de orde wanneer een plangebied in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied ligt of op grond van de natuurbeschermingswet is aangewezen als beschermd natuurmonument.

Ten noorden van het plangebied is het natuurgebied "Grote Brekken" gelegen en Staatsbos-beheerreservaat "Grutte Brekken". Aan de zuidzijde is op een afstand van circa 500 meter het IJsselmeer gelegen. Op een afstand van circa 1.300 meter ligt de speciale beschermingszone "IJsselmeer". Het plangebied ligt op een afstand van circa 2 km van het Natuurbeschermings-wetgebied "Friese IJsselmeerkust". Omdat er in onderhavig plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeven de mogelijke gevolgen voor de beschermde gebieden niet te worden onderzocht.

Soortenbescherming

Bij soortenbescherming gaat het om het beschermen van individuele soorten flora en fauna, binnen en buiten beschermde gebieden. Wanneer in een bestemmingsplan een ruimtelijke in-greep wordt geregeld, moet worden beoordeeld of de realisering ervan mogelijk is op grond van de Flora- en faunawet. Volgens deze wet is het verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. Wanneer dit wel gebeurt, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Omdat er in onderhavig bestemmingsplan slechts de bestaande situatie wordt geregeld is er geen sprake van beïnvloeding van dieren binnen de genoemde gebieden. In het bebouwde deel is de aanwezigheid van vleermuizen aannemelijk, dit betekent dat er bij sloop/renovatie van panden rekening mee moet worden gehouden, evenals bij het kappen van bomen. Verder is de kwaliteit van het open water in het plangebied ook van belang voor flora en fauna in de omgeving.

2.7. Welstand

Voor de gemeente Lemsterland is een welstandsnota opgesteld. Het doel van het nieuwe welstandsbeleid is om een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht te verkrijgen, waarbij particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte kunnen stellen van de van toepassing zijnde welstandscriteria. De welstandsnota levert een bijdrage aan het behouden en daar waar nodig het versterken van de visuele kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bebouwing in Lemsterland.

In de welstandsnota van de gemeente Lemsterland wordt een visie op de ruimtelijke- en beeldkwaliteit beschreven en worden toetsingscriteria voor de welstandscommissie aangegeven. Er wordt een gebiedsindeling gehanteerd, wat voor het onderhavige plangebied betekent dat er twee gebiedstypen voorkomen. Op het deelgebied "Frieslandpark" is het type "uitbreidingen eind 20^e eeuw en begin 21^e eeuw" van toepassing. De overige gronden binnen de plangrens betreffen het park "De Brekken", "Aquaronde" en "Het Brekkense Wiel". Deze gronden zijn getypeerd als "terrein met recreatiewoningen en caravans". Van beide gebieden is een gebiedsbeschrijving in de nota opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de in de nota beschreven waarderingen en beleidsintenties van de twee gebiedstypen. Voor een nadere beschrijving en de gestelde criteria wordt verwezen naar de Welstandsnota.

Uitbreidingen eind 20^e eeuw en begin 21^e eeuw

De diversiteit aan architectuur, de ruime opzet van de wijken en het water in de wijk worden over het algemeen positief ervaren. De ruimtelijke samenhang in de gebieden mag door de grootschalige opzet van de stedenbouwkundige structuur veelal als positief worden bestempeld. Binnen de totale opzet is ruimte voor variatie door de aanwezigheid van zowel projectmatig ontwikkelde delen als individuele woningen.

Bij projectmatig ontwikkelde straatdelen zal beoordeling plaats moeten vinden tegen de achtergrond van de oorspronkelijke planmatige aanpak. Bij de veranderbaarheid van de afzonderlijke woningen zal de nadruk liggen op het behoud van de huidige stijl van de woningen. Door het zicht over en vanaf het water op de achtertuinen en achterkanten van woningen, wordt de vormgeving van bijgebouwen aan de achterzijde en van de achterkanten van belang geacht.

Recreatieterrein met recreatiewoningen en caravans

In het algemeen is de waardering voor de bebouwingskenmerken neutraal. Het ruimtelijke beeld vanaf het water en vanuit het recreatiegebied heeft een ontspannen sfeer. De interne ruimtelijke samenhang van de projectmatig aangelegde recreatieterreinen heeft veel kwaliteit. Het beleid is gericht op optimale mogelijkheden voor het functioneren van de bestaande terreinen met recreatiewoningen. Voor het handhaven van de recreatieve sfeer in de gebieden is terughoudendheid met betrekking tot kleur en bouwmassa van belang. Vanwege de kwaliteit van de ruimtelijke samenhang van de projectmatig aangelegde gebieden zullen bouwaanvragen voor wijziging, aanpassing en toevoegingen daarvan steeds moeten worden beoordeeld tegen de achtergrond van de complexmatige samenhang van het geheel.

De beschreven beeldkwaliteit krijgt geen juridische betekenis in het kader van het bestemmingsplan. De Welstandsnota zal het formele toetsingskader vormen. Alle bouwplannen waarvoor een bouwvergunning wordt aangevraagd worden door de welstandscommissie getoetst aan de welstandscriteria uit de nota. De welstandscriteria zijn aanvullend op de voorschriften uit het bestemmingsplan.

2.8. Prostitutiebeleid

Per 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod opgeheven. Gemeenten zijn na deze datum aangevoerd op eigen beleid en regulering van het prostitutiewezen binnen hun gemeentegrenzen. Een hoofdrol is hierbij weggelegd voor de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Naast de APV spelen ook bestemmingsplannen een belangrijke rol bij de regulering van prostitutie. Een ambtelijke werkgroep heeft hiertoe namens de gemeente Heerenveen, Skarsterlân, Weststellingwerf, Ooststellingwerf en Lemsterland gezamenlijk voorstellen geformuleerd. In de door de gemeente Lemsterland opgestelde "Parapluregeling, prostitutie in bestemmingsplannen", zijn de ruimtelijke relevante voorstellen neergelegd die de werkgroep geformuleerd heeft. In concreto betekent dit dat in de gemeente Lemsterland één seksinrichting is toegestaan. Het beleid van de gemeente Lemsterland is erop gericht een seksinrichting buiten de woongebieden te situeren, derhalve is dit voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

3.1. Algemeen

Bij de opstelling van het onderhavige plan is uitgangspunt geweest dat de aangegeven bestemmingen zo veel mogelijk aansluiting vinden bij de huidige opvattingen. Dit houdt onder meer in dat met de juridische opzet is getracht een zo groot mogelijke globaliteit en flexibiliteit te verkrijgen zonder dat dit ten koste gaat van de duidelijkheid. De juridische planopzet en de plankaarten van onderhavig bestemmingsplan sluiten zo veel mogelijk aan op de systematiek zoals die is gehanteerd in recente bestemmingsplannen van de gemeente.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt een aanvullende beschrijving van de planregeling gegeven. Voor de juridische planregeling, waarin beperkingen zijn gesteld ten aanzien van maatvoeringen, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk "toelichting op de voorschriften".

3.2. Wonen

Aan iedere woning binnen het plangebied is een positieve bestemming toegekend die is afgestemd op de verschijningsvorm van de betreffende woning. De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er vanuit dat de bestaande situatie (vrijstaand/halfvrijstaand/rijenwoningen/woongebouw) en de verschijningsvorm (bepaald door de goothoogte en de kap) in principe gehandhaafd zal worden. Dit wil overigens niet zeggen dat er binnen de aangegeven bouwstroken geen wijzigingen meer mogelijk zijn.

In de juridische regeling is een onderscheid gemaakt in drie woonbestemmingen:

- ♦ *"woondoeleinden"*;
- ♦ *"woondoeleinden gesloten bebouwing"*;
- ♦ *"woongebouwen"*.

De bestemming "woondoeleinden gesloten bebouwing" heeft betrekking op rijenwoningen (meer dan twee aaneen). Deze zijn gelegen in het gebied "Het Brekkense Wiel", aan de Koevordermeerstraat en 't Wijd. Voor deze woonhuizen geldt dat binnen de bebouwingsvlakken uitsluitend aaneengesloten mag worden gebouwd. Aan de Koevordermeerstraat is aan een appartementengebouw de bestemming "woongebouwen" gegeven. Deze bestemming is speciaal opgenomen voor woningen in gestapelde vorm. Voor de drie woonblokken ten noorden van de havenkom is een platte afdekking toegestaan. Alle overige woningen zijn vrijstaand of twee aaneen gebouwd en hebben de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Voor elke bestemming is een specifieke bijgebouwenregeling opgenomen in de voorschriften. Zo geldt voor de 'gesloten bebouwing' dat de aan- en bijgebouwen uitsluitend aangebouwd zijn toegestaan.

3.3. Tuinen

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuinen" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. In enkele situaties, met name bij enkele hoeksituaties of eindsituaties van bebouwing, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat dit gebied niet dichtslibt met bebouwing (schuurtjes, kassen et cetera). In samenhang met de bestemming "tuinen" is ook het erf bij de woningen bepaald.

Dit betreft dan het gebied waarbinnen de schuren en garages en dergelijke zijn toegestaan.

3.4. Groenvoorzieningen/bos

De bestemming "groenvoorzieningen" betreft, evenals de bestemming "tuin", gronden welke onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "tuin" zijn deze gronden echter niet gerelateerd aan een bouwperceel. Over het algemeen gaat het hier om openbaar groen wat niet direct onderdeel uitmaakt van de ontsluitingsstructuur. Binnen deze bestemming is het toegestaan speelvoorzieningen en paden te realiseren. De groenvoorzieningen die aan de rand van het recreatiecomplex zijn gelegen zijn als zodanig bestemd voornamelijk om te garanderen dat deze gebieden ook groen blijven en niet worden aangewend ten behoeve van caravans of recreatiewoningen. Ook de afschermdende waarde van deze stroken is belangrijk en dient te worden gehandhaafd. Het bosgebiedje bij de Bosruiter heeft een bestemming "bos/beplantingsstrook" gekregen.

3.5. Recreatie

Een groot deel van het plangebied heeft een recreatieve functie. Het watersportrecreatiecentrum "de Brekken" is voor het grootste deel bestemd tot "verblijfsrecreatieve doeleinden". De recreatiewoningen aan de "Aquaronde" zijn bestemd als "recreatiewoningen terrein". Verder heeft een groot deel van de woningen een aanduiding "recreatieve bewoning toegestaan". Dit geldt voor de woningen aan de Heegermeerstraat en de woningen aan Het Brekkense Wiel. Het woongebied ten zuidoosten van de haven is uitsluitend voor permanente bewoning bedoeld. Op deze manier is er sprake van een overgangsgebied van woonfunctie naar recreatiefunctie.

Binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" zijn slechts de meest belangrijke watergangen, dat wil zeggen de watergangen die van belang zijn voor de hoofdwaterontsluiting bestemd tot "water". De overige meest smallere watergangen die voor de directe ontsluiting van de percelen zorgen, zijn opgenomen binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden". Ook in het gebied met recreatiewoningen zijn de watergangen bestemd als "water". Hetzelfde geldt in feite voor de landontsluiting. Alle binnen het recreatiegebied gelegen wegen zijn opgenomen binnen de recreatiebestemming. Op deze manier kan op een soepele manier worden omgegaan met eventuele herinrichting van het terrein. Ten aanzien van de bedrijfswoningen en toiletgebouwtjes is geen specifieke plaatsaanduiding aangegeven. Door middel van een nadere omschrijving is deze bebouwing binnen de bestemming opgenomen.



De Brekken



Aquaronde

In het zuidelijk deel van de recreatiebestemming zijn de centrale voorzieningen gelegen. Voor de voorzieningen in dit 'centrumgebied', zoals het havenkantoor, horeca, tennisbanen en ruimtes voor berging en het onderhoud van de boten et cetera is een maximale oppervlakte en een maximale goothoogte geregeld.

Ontsluiting over weg en water

Veel woningen zijn zowel over de weg als via het water bereikbaar. De wegen in het plangebied zijn verschillend bestemd op grond van hun onderscheid naar gebruik en intensiteit. De Brekkenweg fungeert als wijkontsluitingsweg en heeft de bestemming "verkeersdoeleinden" gekregen. De overige wegen, dat wil zeggen de woonstraten die slechts een functie vervullen ter ontsluiting van de aanliggende erven, zijn alle bestemd tot "verkeers- en verblijfsdoeleinden". De overige in het plan aangegeven bestemmingen zijn afgestemd op de huidige situatie en behoeven geen nadere toelichting.

Voor de provinciale weg geldt een beheerzone van 30 meter uit de grens van de weg. Voor ontwikkelingen binnen deze zone is vooraf overleg nodig met de wegbeheerder. Binnen de beheersgrens van de weg is voor werken en werkzaamheden een ontheffing nodig op grond van de Wegenverordening provincie Fryslân.

In het bestemmingsplan komt tevens de bestemming "voet-/fietspad" voor. Met deze bestemming worden uitsluitend de belangrijkste paden aangegeven welke een duidelijke route vormen. Het betreft het voetpad langs de Zijlroede en het pad langs de haven.

Bij de aansluiting van het gebied op de Brekkenweg is in het noordelijke plandeel een centrale parkeerplaats aanwezig. Deze parkeerplaats heeft ook een functie voor het aansluitende recreatieterrein. Dit terrein is bestemd als "parkeerterrein".

Het bevaarbare water speelt in het plangebied een essentiële rol. Een groot gedeelte van de woonhuizen is direct aan het water gesitueerd, terwijl de overige woningen op slechts korte afstand van het water verwijderd zijn. Voor de meerderheid van de woningen is de mogelijkheid aanwezig een boot bij de woning af te meren. Dit is mogelijk gemaakt door een aanduiding op de plankaart welke aanlegsteigers of insteekhavens toestaat. Ten aanzien van de overige woningen geldt dat er ligplaatsen voor boten zijn gereserveerd in de centrale jachthaven (bestemming "jachthaven") en in enige kleine, verspreid gelegen, aanleghaventjes.

Het bevaarbare water in het Frieslandpark wordt op twee plaatsen aangesloten op de doorgaande waterweg de Zijlroede. Een westelijk gesitueerde aansluiting zorgt voor de ontsluiting van het waterverkeer in het "Het Brekkense Wiel". Het overige water in het plangebied, inclusief de centrale havenkom, wordt via de oostelijk gelegen aansluiting met de Zijlroede in verbinding gebracht.

Op het Stroomkanaal en de Zijlroede is de Vaarwegenverordening Friesland van toepassing. Er geldt een beheersgrens van 15 meter waarbinnen voor werken en werkzaamheden een ontheffing nodig is.

4. Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hier toe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen. De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd blijft.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. begripsbepalingen;*
- II. bestemmingen;*
- III. overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden specifieke voorschriften gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bevatten onder meer een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woondoeleinden (artikel 3)

In de voorschriften is een drietal bestemmingen opgenomen om binnen het plangebied een duidelijk onderscheid te kunnen maken tussen halfvrijstaande en vrijstaande woningen, rijenwoningen en appartementengebouwen. De bestemming "woondoeleinden" regelt de halfvrijstaande en vrijstaande woningen binnen het plangebied. Voor rijenwoningen is de bestemming "woondoeleinden gesloten bebouwing" opgenomen. Een derde bestemming "woongebouwen" regelt het appartementengebouw bij de jachthaven.

Een aantal woningen is voorzien van de aanduiding "recreatieve bewoning toegestaan". Deze woningen mogen zowel permanent als recreatief bewoond worden. Daarnaast zijn bepaalde perceelsdelen voorzien van de aanduiding "insteekhavens toegestaan" in welk geval de gronden tevens als water mogen worden ingericht.

Binnen het bestemmingsvlak zijn bebouwingsvlakken aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te zijn, tenzij het bebouwingsvlak is voorzien van de aanduiding "afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens". Voor deze gronden geldt dat de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen, een en ander om het open karakter van de bebouwing te waarborgen. De goothoogte is op de plankaart aangeduid. Ten aanzien van de dakhelling van een woning is bepaald, dat deze tenminste 25° en ten hoogste 60° dient te bedragen.

De bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. Tevens zijn aan- en uitbouwen toegestaan. De bouwvoorschriften bevatten regels omtrent de oppervlakte, de goothoogte en de situering van aan-, uit- en bijgebouwen. Zo is bepaald dat bij iedere halfvrijstaande woning in totaal 40 m² en bij een vrijstaand huis in totaal 50 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen mag worden gebouwd. Hierbij wordt tevens de eis gesteld dat het bebouwingspercentage van het bijbehorend erf ten hoogste 50% mag zijn, teneinde de verhoudingen "bebouwd-onbebouwd" en "hoofdgebouw-bijgebouw" te waarborgen.

Ten aanzien van de situering van een bijgebouw is bepaald dat deze op een afstand van tenminste 4 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dient te worden gebouwd, tenzij percelen zijn voorzien van de aanduiding "te bebouwen erven". De hoogte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen bedraagt in beginsel ten hoogste 3 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen zijn een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 5 meter opgenomen.

Ten aanzien van de functie van aan-, uit- en bijgebouwen zijn in beginsel geen nadere eisen opgenomen.

De bestemming voor woonhuizen impliceert dat ze mede mogen worden gebruikt voor een aan huis verbonden ondergeschikte beroeps-/bedrijfsfunctie. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat maximaal 30% van de gezamenlijke begane grondoppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bedoelde ondergeschikte beroeps-/bedrijfsfuncties. De woning dient in overwegende mate een woonfunctie te behouden. Er mag geen ruimtelijke uitwerking of uitstraling ontstaan die met de woonfunctie in strijd is.

Woondoeleinden gesloten bebouwing (artikel 4)

Deze bestemming regelt de rijenwoningen binnen het plangebied. Voor een aantal van deze woningen is de aanduiding "recreatieve bewoning toegestaan" opgenomen. Deze woningen mogen zowel permanent als recreatief bewoond worden. Daarnaast zijn bepaalde perceelsoorden voorzien van de aanduiding "insteekhavens toegestaan" in welk geval de gronden tevens als water mogen worden ingericht.

Binnen het bestemmingsvlak zijn bebouwingsvlakken aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te zijn. De goothoogte is op de plankaart aangeduid. Ten aanzien van de dakhelling van een woning is bepaald, dat deze tenminste 25° en ten hoogste 60° dient te bedragen. In uitzondering hierop zijn enkele percelen voorzien van de aanduiding "platte dakafdekking". Voor deze platte bebouwing is in de bouwvlakken een maximale hoogte opgenomen.

De bijgebouwen mogen enkel aangebouwd worden gebouwd. De bouwvoorschriften bevatten regels omtrent de oppervlakte, de hoogte en de situering van aan-, uit- en bijgebouwen. Zo is bepaald dat bij ieder nieuw te bouwen woning in totaal 20 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen

mag worden gebouwd. Ten aanzien van de situering van een bijgebouw is bepaald dat deze op een afstand van tenminste 4 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dient te worden gebouwd, tenzij percelen zijn voorzien van de aanduiding "te bouwen erven". De hoogte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen bedraagt in beginsel ten hoogste 3 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen zijn een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 5 meter opgenomen.

Ten aanzien van de functie van aan-, uit- en bijgebouwen zijn in beginsel geen nadere eisen opgenomen.

De bestemming voor woonhuizen impliceert dat ze mede mogen worden gebruikt voor een aan huis verbonden ondergeschikte beroeps-/bedrijfsfunctie. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat maximaal 30% van de gezamenlijke begane grondoppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bedoelde ondergeschikte beroeps-/bedrijfsfuncties. De woning dient in overwegende mate een woonfunctie te behouden. Er mag geen ruimtelijke uitwerking of uitstraling ontstaan die met de woonfunctie in strijd is.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 7)

Deze bepalingen regelen de functies en de aanwezigheid van bouwwerken die zijn toegestaan op de aquacamping in het noordelijke deel van het plangebied. In tegenstelling tot de bepalingen in het oude bestemmingsplan Lemmer 2000 is in voorliggend plan gekozen om geen specifiek gebied aan te wijzen voor gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen. In de voorschriften is hiervoor een maximale oppervlakte van 6.000 m² opgenomen.

Verder zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van stacaravans. In plaats van het opnemen van een maximaal aantal stacaravans is gekozen voor een minimaal oppervlak voor een standplaats van 100 m². De oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen. Daarnaast mag nog een bijgebouw van maximaal 6 m² worden gebouwd. Omdat op het terrein twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn voor deze woningen voorschriften opgenomen. Deze komen in hoofdlijnen overeen met de voorschriften die gelden voor reguliere vrijstaande woningen met dien verstande dat niet alleen is bepaald dat de woning in een bouwvlak (er zijn twee bouwvlakken) moet worden gebouwd, maar tevens dat de woningen een maximaal oppervlak van 100 m² mogen hebben.

In de gebruiksbepalingen wordt nogmaals benadrukt dat permanente bewoning van stacaravans niet is toegestaan.

Recreatiewoningen terrein (artikel 8)

De bestemming "recreatiewoningen terrein" regelt de recreatiewoningen aan de Aquaronde en de Roerdomp. In het oude plan was een tweetal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen, enerzijds voor het vergroten van het oppervlak en anderzijds voor het verhogen van de goothoogte. Eerstgenoemde vrijstelling is verleend voor de recreatiewoningen aan de Aquaronde en laatstgenoemde vrijstelling is verleend voor de recreatiewoningen aan de Roerdomp. Daarom is ervoor gekozen om de betreffende vrijstellingsmogelijkheden achterwege te laten en deze vrijstellingen rechtstreeks door te voeren in de planvoorschriften.

De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 70 m² bedragen, tenzij de woning is voorzien van een lage goot. In dat geval mag het oppervlak 95 m² bedragen. Daarnaast mag

nog een bijgebouw van maximaal 10 m² worden gebouwd. In de gebruiksbepalingen wordt nogmaals benadrukt dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

Jachthaven en water (artikel 9 en 13)

In de doeleindenomschrijving bij deze bestemmingen is opgenomen dat constructies voor het in- en uit het water tillen van boten niet is toegestaan. Deze bepaling ziet met name op constructies die boten uit het water tillen en getild houden (voor de winteropslag). De constructies zelf hebben geen grote stedenbouwkundige impact, maar de boot die gedurende het hele winterseizoen boven het water hangt wel. Constructies die boten uit het water trekken (in plaats van tillen) zijn wel toegestaan.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 18)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 20)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met onder andere het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Deze regeling geldt echter alleen voor knelsituaties.

Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in de algemene bepalingen opgenomen en dus in principe op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van vrijstelling mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van vrijstelling moeten afwegen en motiveren.

Gebruiksbepalingen (artikel 21)

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de doeleindenomschrijving (in deze voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het bepaalde onder c ("toverformule") is - ondanks het subjectieve karakter - toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist.

Overgangsbepalingen (artikel 22)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, is onder het overgangsrecht gebracht. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is in beginsel herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Strafbepaling (artikel 23)

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling is strafbaar gesteld in-gevolge het bepaalde in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Conform artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

6.

Inspraak en overleg

6.1. Inspraak

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening gemeente Lemsterland heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Friesland-park-Brekkenweg" met ingang van 24 februari 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is mededeling gedaan via een advertentie in de "Zuid Friesland" van 22 februari 2005. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan ingezetenen en aan in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen de mogelijkheid van inspraak verleend. Dit alles is gebeurd in overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Binnen de termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend, te weten van de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter (eigenaren Brekkenweg 10 te Lemmer) en de heer M. Ortelee (Watersport centrum De Brekken). Ook heeft de heer Bakker (voorzitter van de Vereniging van eigenaren van "Het Brekkense Wiel") een inspraak reactie ingediend.

Inspraakreactie de heer Ortelee

Allereerst wil de heer Ortelee dat zowel stacaravans als recreatiewoningen worden toegestaan op het terrein van De Brekken (hierop rust nu de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden"). Op het ogenblik wordt in artikel 7 (verblijfsrecreatieve doeleinden) alleen gesproken over stacaravans.

Reactie gemeente

Op basis van de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen ook recreatiewoningen worden toegestaan op het terrein van De Brekken.

De heer Ortelee spreekt ook over de oppervlaktes van stacaravans en de oppervlaktes van de standplaatsen van de stacaravans. De heer Ortelee schrijft dat de standplaatsen voor de stacaravans minimaal 198 m² en 252 m² bedragen, terwijl het voorontwerp-bestemmingsplan 'maar' 100 m² toestaat. Daarnaast spreekt De heer Ortelee ook over de maximale oppervlakte van een stacaravan (te weten 50 m²) en de maximale oppervlakte van een aan- en uitbouw en bijgebouw (te weten 6 m²). De heer Ortelee is van mening dat deze maximale oppervlaktes moeten worden verhoogd naar 110 m² respectievelijk 141 m².

Reactie gemeente

Waarschijnlijk heeft de heer Ortelee niet gelezen dat de oppervlakte van een standplaats voor een sta(caravan) niet minder dan 100 m² mag bedragen. Voor deze maat is gekozen om te voorkomen dat de ruimte om de caravans heen te beperkt wordt.

Conclusie: de standplaatsen van de heer Ortelee voldoen hier volledig aan. Het is echter niet zo dat de maximale oppervlaktes in evenredige mate met de percelen van de heer Ortelee kunnen worden vergroot. Uitgangspunt blijft een maximale oppervlakte van 50 m² respectievelijk 6 m².

De heer Ortelee is van mening dat een slipway (trailerhelling), steigers, terrassen en vlonders geen bouwwerken zijn. Dit in reactie op de definitie die in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt gebruikt.

Reactie gemeente

Deze mening kan niet worden gedeeld omdat bovengenoemde objecten nu eenmaal voldoen aan de wettelijk vastgestelde definitie: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond".

Er wordt ook gesproken over de bedrijfswoningen. Er zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" bedrijfswoningen toegestaan. Eén is in het bezit van de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter, één is in het bezit van de heer Ortelee senior. De heer Ortelee zegt dat de woning van de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter géén bedrijfswoning is maar in particulier eigendom. Gevraagd wordt om de woningen te bestemmen tot permanente en recreatieve bewoning.

Reactie gemeente

Het is niet gewenst de woningen te bestemmen tot permanente bewoning. Recreatieve bewoning van de op het recreatieterrein aanwezige woningen is wel toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dit mag echter niet leiden tot een aanvraag om bouwvergunning voor nieuwe bedrijfswoning.

De heer Ortelee vindt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen, onderhoud en beheer in de voorschriften en toelichting niet consequent worden genoemd. In de voorschriften wordt gesproken over 6.000 m², terwijl in de toelichting over 4.000 m² wordt gesproken.

Reactie gemeente

Het is inderdaad zo dat maximale gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen niet consequent aangehouden is in zowel de voorschriften als de toelichting. De toelichting zal aangepast worden aan de voorschriften (6.000 m²).

De heer Ortelee is van mening dat de activiteiten van open boten-verhuur en stacaravanverhuur (overnachtingsmogelijkheid) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wil botenverhuur en stacaravanverhuur mogelijk worden gemaakt, dan is het niet vereist dat dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

De heer Ortelee vindt dat de nieuw geplande haven aan het stroomkanaal (waarvoor al een vergunning is afgegeven) moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Uit contact met de Provincie Fryslân is gebleken dat geen vergunning is verleend voor een nieuw geplande haven aan het stroomkanaal. In 1992 is wel een provinciale ontgrondingsvergunning afgegeven voor havens, maar deze zijn al gerealiseerd. Wil de heer Ortelee alsnog een haven gerealiseerd zien, dan zal de heer Ortelee eerst overleg met de provincie moeten voeren, of het überhaupt toegestaan is dat een eventuele haven uitmondt op het Stroomkanaal.

De heer Ortelee is ook van mening dat bij de bestemming 'verblijfsrecreatieve doeleinden' ook de categorieën IV, V en VI moeten worden toegestaan. In het voorontwerp-bestemmingsplan worden alleen de eerste drie categorieën toegestaan.

Reactie gemeente

Er is bewust gekozen voor de eerste drie categorieën van de lijst van horecabedrijven. Dit zijn namelijk horecabedrijven die voornamelijk zijn gericht op de mensen die verblijven op het terrein van De Brekken. Wanneer ook voor de andere categorieën wordt gekozen, zullen deze bedrijven een ongewenste aantrekkingskracht op het gebied kunnen hebben. Voornamelijk met het oog op de openbare orde is dit niet gewenst.

De heer Ortelee vraagt zich ook af of een uitgebreide vuilnisplek moet worden opgenomen.

Reactie gemeente

Deze vuilnisplek hoeft niet worden opgenomen. Het betreft hier immers een normale voorziening van een stacaravanterrein.

De heer Ortelee vindt dat de parkeerplaats bij de ingang van het Brekkense Wiel een algemenere bestemming moet krijgen (Centrumgebied). Op het ogenblik heeft het de bestemming "parkeerterrein".

Reactie gemeente

Aan het verzoek van de heer Ortelee kan niet worden voldaan. Het aantal parkeerplaatsen bij De Brekken en het Brekkense Wiel moet gehandhaafd blijven. Indien de parkeerplaatsen binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" wordt opgenomen is het aantal parkeerplaatsen niet verzekerd.

De heer Ortelee wil ook graag dat de grens van het bouwvlak van de woning aan de Brekkenweg 2, drie meter wordt opgeschoven naar de Brekkenweg toe.

Reactie gemeente

Het bouwvlak van de woning aan de Brekkenweg 2 is al aan de ruime kant (te weten 15 bij 6 meter). Een vergroting wordt niet wenselijk geacht.

Tenslotte wil de heer Ortelee graag dat de maximale hoogte van vlaggenmasten wordt verhoogd van 6 naar 8 meter.

Reactie gemeente

Aan het verzoek van de heer Ortelee is voldaan.

Inspraakreactie de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter

In de inspraakreactie van 21 maart 2005 (per fax ontvangen) laten de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter weten dat zij de eigenaar zijn van een woning op de Brekkenweg 10 te Lemmer. Zij verzoeken het College de bestemming op hun woning te veranderen in een woonbestemming waar ook recreatief verblijf is toegestaan.

Reactie gemeente

Het pand Brekkenweg 10 (dat wil zeggen de noordelijk gelegen woning) is gebouwd als bedrijfswoning en wordt in dit plan positief bestemd. Binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 100 m². Op zichzelf bestaat er geen bezwaar tegen verblijfsrecreatief gebruik van het pand, zolang dit niet leidt tot aanvragen om bouwvergunning voor nieuwe bedrijfswoningen. Het is niet gewenst om dit pand een woonbestemming te geven. Het bestemmingsplan staat recreatief gebruik toe. De woning kan als zodanig in gebruik

worden genomen. Er mogen echter maar twee (dienst)woningen met een maximale oppervlakte van 100 m² worden gerealiseerd. Verder kan nog worden gewezen op het feit dat de voormalige bedrijfswoning Brekkenweg 2 als woning is bestemd.

De heer en mevrouw Tiemstra-Gorter hebben per brief van 7 april 2005 een toelichting gegeven op hun oorspronkelijke inspraakreactie. In deze toelichting laten de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter weten dat de heren Ortelée geen prijs stellen op een bestemming "dienstwoning" op de woning van de heer en mevrouw Tiemstra-Gorter.

Reactie gemeente

Deze reactie voegt niets nieuws toe aan hetgeen bekend was.

Inspraakreactie de heer Bakker (Het Brekkense Wiel)

Door de Vereniging van Eigenaren is gevraagd om de mogelijkheid te hebben om een bouwwerk te kunnen bouwen op de grote parkeerplaats ten behoeve van de afvoer van vuilnis.

Reactie gemeente

De gemeente staat hier niet onwelwillende tegenover. Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk om een dergelijk bouwwerk te plaatsen op de parkeerplaats. Wel moet worden opgemerkt dat eerst duidelijkheid zal moeten komen over het uiterlijk en de omvang van een dergelijk bouwwerk.

De heer Bakker geeft aan dat drie ligplaatsen voor boten niet zijn aangegeven. Het betreft hier de ligplaatsen bij de groenstrook langs de Brekkenweg.

Reactie gemeente

Op de plankaart is naar aanleiding van de opmerking de aanduiding "ligplaatsen toegestaan" opgenomen voor de betreffende locaties langs de groenstrook.

De heer Bakker geeft aan dat bij de woningen in het Brekkense Wiel aan de wegzijde, een tuin ingetekend is in plaats van een parkeerplaats.

Reactie gemeente

Uit artikel 6 van de voorschriften blijkt dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan in de bestemming "tuin". De plankaart hoeft niet aangepast te worden.

De heer Bakker merkt op dat op het Brekkense Wiel de woningen gedeeltelijk platte daken hebben. Dit staat echter niet in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het platte deel betreft slechts een uitbouw op de begane grond aan de achterzijde (waterkant) van de woningen. Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden.

6.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan "Frieslandpark-Brekkenweg" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. Er is uitsluitend een reactie van de provincie Fryslân binnengekomen.

De Commissie van Overleg heeft het bestemmingsplan behandeld op 3 november 2005.

Externe veiligheid (categorie 2)

De commissie merkt op dat er op de risicokaart van de provincie Fryslân valt af te lezen dat het bedrijf Polem aan de Industrieweg 7 een effectafstand van 900 meter heeft. Een hoekje van het plangebied valt volgens de Commissie binnen die zone. De commissie stelt voor hier nog nader aandacht aan te besteden.

Reactie gemeente

Polem staat inderdaad op de provinciale risicokaart. Polem is daar in het verleden door de provincie op geplaatst. Op de kaart is aangegeven dat Polem onder de richtlijn CPR 15-2 valt. De CPR 15-2 is nu vervangen door de PGS. Polem viel echter in het verleden onder andere gezien de wijze van opslag van de hars, namelijk niet in emballage, maar in silo's ook al niet onder de CPR 15-2. Ook valt Polem nu niet onder de nieuwe PGS. Tevens valt Polem niet onder de groep N15 (overige gevaarlijke stoffen). De drempelwaarde voor vermelding daarvan (N15) op de risicokaart is pas aanwezig als de opslag plaatsvindt in tanks met een inhoud $\geq 150 \text{ m}^3$. Dit is niet het geval. Polem hoort derhalve niet thuis op de risicokaart. Bij Polem is het "Besluit externe veiligheid" niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor het Besluit Risico Zware Ongevallen (BRZO).

Verder zijn er door de afdeling verkeer en vervoer van de sector RIW de volgende opmerkingen gemaakt:

Fiets-/voetpad (categorie 3)

Op de plankaart staat een fiets/voetpad aangegeven dat langs de Zijlroede loopt. De plankaart wekt de indruk dat dit pad aansluit op de provinciale weg N359. Dit is sinds enige jaren niet meer het geval. De afdeling verzoekt het tracé overeenkomstig de huidige situatie weer te geven.

Reactie gemeente

De plankaart is getekend op basis van de meest recente kadastrale ondergrond. Een bezoek aan de locatie heeft uitgewezen dat er inderdaad geen sprake is van een aansluiting op de weg. Het pad langs de Zijlroede en het pad vanaf de Tjeukemeerstraat komen er wel samen. Doordat binnen de bestemming verkeersdoeleinden niet alleen de weg, maar ook de berm tot aan de sloot is meegenomen wekt het ondanks een kleine aanpassing in de ondergrond nog steeds enigszins de indruk dat het fietspad aansluit op de weg. Dit is echter inherent aan de tekenwijze.

Beheerzone N359 (categorie 3)

Voor de provinciale weg geldt een beheerzone van 30 meter uit de grens van de weg. Voor ontwikkelingen binnen deze zone is vooraf overleg nodig met de wegbeheerder. Binnen de beheersgrens van de weg is voor werken en werkzaamheden een ontheffing nodig op grond van de Wegenverordening provincie Fryslân. De afdeling vindt het (hoewel het plan grotendeels conserverend van aard is) wenselijk om bij de planvoorschriften of in de toelichting aandacht te besteden aan dit aspect.

Reactie gemeente

In de toelichting van het plan is naar aanleiding van de opmerking aandacht aan dit aspect besteed.

Vaarwegenverordening (categorie 3)

Op het Stroomkanaal en de Zijlroede is de Vaarwegenverordening Friesland van toepassing. Er geldt een beheersgrens van 15 meter waarbinnen voor werken en werkzaamheden een onthefing nodig is. De afdeling vindt het (hoewel het plan grotendeels conserverend van aard is) wenselijk om bij de planvoorschriften of in de toelichting aandacht te besteden aan dit aspect.

Reactie gemeente

In de toelichting van het plan is naar aanleiding van de opmerking aandacht aan dit aspect besteed.

september 2007.