

**Bestemmingsplan Buitenpost-Centrum**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Buitenpost-Centrum

## VOORONTWERP

### Inhoud

---

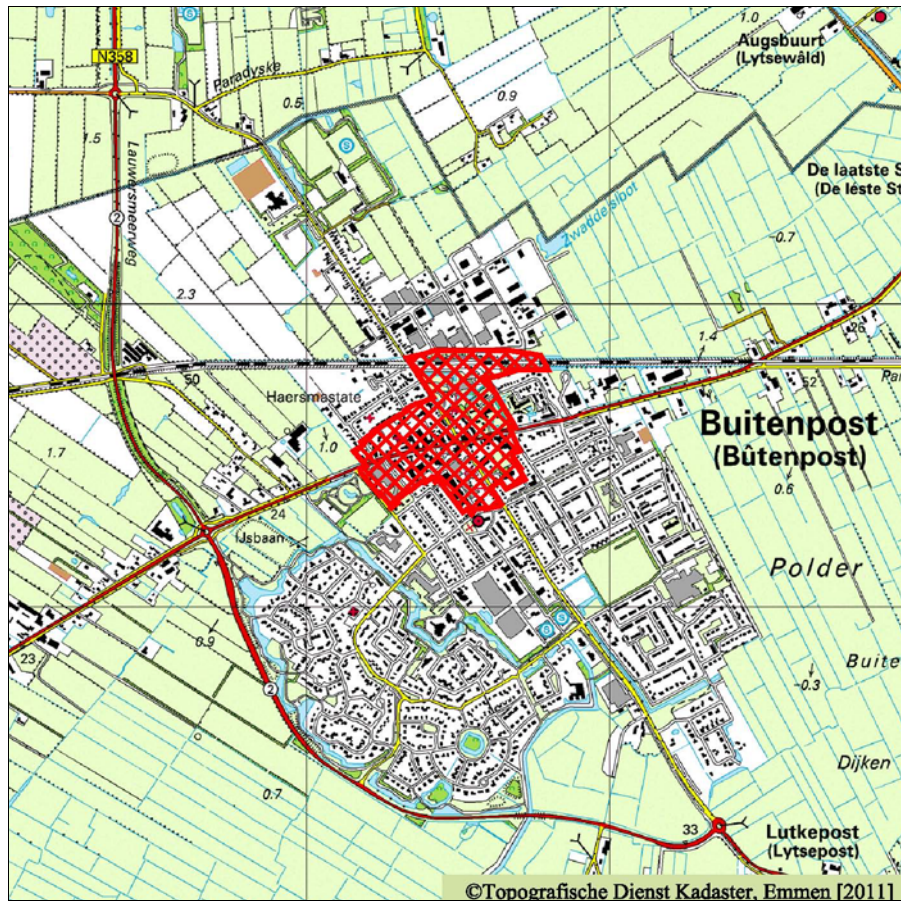
Toelichting  
Regels + bijlage  
Verbeelding

12 september 2011  
Projectnummer 005.00.02.47.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Karakter van het plan	5
1.3	Herziening	5
1.4	Plangebied	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>De bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Terugblik	7
2.2	Ruimtelijke situatie	7
2.3	Bebouwing	8
2.4	Functionele situatie	10
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Beperkingen</b>	<b>21</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.2	Spoorweglawaaï	21
4.3	Hinder van bedrijvigheid	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Archeologische waarden	24
4.6	Waterparagraaf	27
4.7	Ecologische waarden	28
4.8	Luchtkwaliteit	29
4.9	Bodemkwaliteit	30
<b>5</b>	<b>Beleidsuitgangspunten</b>	<b>33</b>
5.1	Centrum en Bedrijvigheid	33
5.2	Wonen	34
5.3	Voorzieningen	34
5.4	Overige aspecten	34
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>37</b>
6.1	Inleiding	37
6.2	Juridische vormgeving	38
6.3	Bestemmingen	41
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>49</b>



# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding en doelstelling

De gemeente Achtkarspelen is bezig met een grootschalige actualisering van de geldende bestemmingsplannen. De voornaamste doelstellingen van de actualisering zijn het vernieuwen, reduceren en uniformeren van de bestemmingsplannen. Daarnaast geeft het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om in het centrum langs de Voorstraat, de winkelfuncties te versterken. Dit kan, zeker nu de rondweg om Buitenpost tot stand is gekomen, bijdragen tot een versterking van het winkelgebied.

## 1.2

### Karakter van het plan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan waarin al rekening is gehouden met een aantal geplande ontwikkelingen. Het karakter van het plan wordt bepaald door de aanwezigheid van veel detailhandel. Er zijn drie hoofdbestemmingen in het plan opgenomen: "Centrum", "Gemengd" en "Wonen". De centrumbestemming is voorbehouden aan het gebied rond de kruising van de Kerkstraat en de Voorstraat, hier zijn de meeste detailhandelvoorzieningen. De aanloopgebieden die rond de wegen liggen die naar het centrumgebied leiden zijn voorzien van de bestemming "Gemengd". De gebieden daarbuiten, veelal aan de randen van het plangebied, hebben als hoofdbestemming "Wonen". Naast de hoofdbestemmingen is binnen het plangebied op specifieke locaties gekozen voor bestemmingen op maat.

## 1.3

### Herziening

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal bestemmingsplannen (gedeeltelijk) herzien.

- Bestemmingsplan Buitenpost, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 1966 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 mei 1967;
- Bestemmingsplan Buitenpost-Kom, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 januari 1980;

- Bestemmingsplan Buitenpost bedrijventerrein De Swadde, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2000 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten op 29 maart 2001

1 . 4

## P l a n g e b i e d

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. De grens van het plangebied loopt globaal ten noorden van het stationsgebied en daarna langs de achterzijde van de percelen aan de Herbrandastraat. Vervolgens loopt de plangrens richting het zuiden langs het pad de Singel en kruist de Voorstraat. Hierna volgt de plangrens De Schepperstraat, maar loopt achter de percelen van de woningen aan De Schepperstraat en de Molenstraat langs en kruist de Kuipersweg. Hierna volgt de plangrens de Oude Havenstraat en loopt achter de percelen aan de Haersma de Withstraat langs. Via de Parklaan loopt de plangrens richting het noorden, kruist de Voorstraat en loopt via de Julianalaan en Stationsstraat weer naar het stationsgebied.

1 . 5

## L e e s w i j z e r

De toelichting is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk drie is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie, het Wetterskip en de gemeente de revue passeren. In hoofdstuk vier is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk vijf zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk zes een (juridische) toelichting op de regels is gegeven. In hoofdstuk zeven zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) opgenomen. In hoofdstuk acht, ten slotte, is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.



# De bestaande situatie

# 2

## 2.1

### Terugblik

Buitenpost ligt in het noorden van Achtkarspelen tussen Groningen en Leeuwarden en die ligging is vanouds van belang geweest voor dit (grens-) dorp. De naam Buitenpost verwijst naar buitenste wacht of voetbrug, die destijds post werden genoemd. Langzamerhand vestigden zich er leden van voornamelijk Friese families (rouwboarden in de Nederlandse Hervormde Kerk herinneren daaraan). In de 19e eeuw begon Buitenpost voordeel te trekken uit de ligging tussen twee hoofdsteden. Het dorp werd pleisterplaats voor de postwagens. De paarden verdwenen geleidelijk nadat in 1866 de spoorlijn tussen Groningen en Leeuwarden werd geopend. Later deed ook de auto zijn intrede in het straatbeeld. Spoorlijn en rijksweg hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de ontwikkeling van Buitenpost.

In het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw waren zowel langs de Voorstraat als de Kerkstraat verdichte bebouwingslinten aanwezig. In de daaropvolgende periode werd het accent verlegd en ontstond lintbebouwing langs de Kuipersweg en richting het station. Deze ontwikkeling zette zich voort in de 1<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw.

In de na-oorlogse jaren groeide Buitenpost flink door en ontstonden de verschillende woonbuurten. Ook is dit de periode dat de bedrijvigheid zich concentreerde aan de noordzijde van het spoor en de Kuipersweg zich steeds meer ontwikkelde tot winkelgebied.

## 2.2

### Ruimtelijke situatie

#### Situering

Achtkarspelen is een uitgestrekte plattelandsgemeente in het oosten van Fryslân en behoort tot het gebied van de Friese wouden; een zandgebied met enkele laagveenvalleien en vergraven hoogveen dat steeds bijna geheel voor agrarische doeleinden in gebruik is geweest. Buitenpost ligt in het noorden van de gemeente, halverwege de spoorlijn tussen Leeuwarden en Groningen en aan de rand van het karakteristieke besloten coulisselandschap.

#### Het dorp

De hoofdstructuur van Buitenpost wordt bepaald door de lintbebouwing langs de doorgaande weg tussen Leeuwarden en Groningen. Min of meer haaks op dit lint liggen de Kerkstraat, de Stationsstraat en de Kuipersweg. Deze wegen zijn bepalend geweest voor het ontstaan van het dorpscentrum van Buitenpost. In de loop der tijd is het dorp in zuidwestelijke en in zuidoostelijke richting gegroeid.

Inmiddels beschikt Buitenpost aan de zuidkant over een rondweg zodat de verkeersdruk op de Voorstraat zal afnemen.

## 2.3

### B e b o u w i n g

Voor wat betreft de bebouwing in het plangebied domineert het beeld van lintbebouwing. Op enkele plekken is het lintbebouwingspatroon doorontwikkeld naar een meer op zichzelf staande grootschalige bebouwingen ontstaan. Grootschalige bebouwing in het plangebied zijn bij voorbeeld: het gemeentehuis, de gebouwen van supermarkten Coop en Lidl aan de Christinastraat, het gebouw van Woonexpo Kapenga op de kruising van de Voorstraat en de Irenestraat en het verderop aan de Irenestraat gelegen woongebouw.



Figuur 1. Grootschalige bebouwing

Kleinschalige bebouwing staat in het lint aan de Voorstraat en aan de Stationsstraat, Kuipersweg en Herbrandastraat. In figuur 2 is een overzicht van de verschillende soorten bebouwing in het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Bebouwingsstructuur Buitenpost-centrum

De bebouwing langs de belangrijkste doorgaande wegen (Voorstraat en Kuipersweg) binnen het plangebied is overwegend traditioneel en kan worden gekenmerkt als lintbebouwing. Deze lintbebouwing kent een sterke samenhang in schaal, bouwvorm en kaprichting en is vrij dicht bebouwd. Binnen het dominerend lintbebouwingspatroon zijn met name langs de Voorstraat relatief veel karakteristieke panden aanwezig. Het gaat daarbij om bouwwerken waarvan de hoofd- en verschijningsvorm medebepalend zijn voor de identiteit van het dorp.



Figuur 3. Lintbebouwing aan de Voorstraat

Binnen het plangebied is een aantal monumentale panden (Rijksmonumenten) aanwezig. Het gaat om Stationsstraat 18a (Jeltingahuis) en het pand Voorstraat 24-26.

## 2.4

### Functionele situatie

Buitenpost is een regionaal centrum, daarmee komen in het centrumgebied relatief veel winkels, bedrijven en voorzieningen voor. Daarnaast komen aan alle straten in het plangebied ook woningen voor.

Winkels zijn voornamelijk geconcentreerd in de Kerkstraat en komen ook verspreid aan de Voorstraat voor. In het plangebied is ook een aantal voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere het gemeentehuis aan de Stationsstraat, de school De Fontein en de kinderopvang Krobbeke. In figuur 4<sup>1</sup> is een overzichtskaartje van winkels, bedrijven en voorzieningen opgenomen.



Figuur 4. Functionele analyse Buitenpost-centrum

Het wegenpatroon in Buitenpost wordt grotendeels bepaald door de Voorstraat. Min of meer haaks op de Voorstraat loopt de Kuipersweg in zuidelijke richting en de Stationsstraat in noordelijke richting. Andere straten binnen het plangebied zijn aan de zuidzijde van de Voorstraat de Kerkstraat waar zich veel winkels hebben gevestigd en de Irenestraat, de Christinastraat, De Schepperstraat en de Herbrandastraat. Aan de noordkant van de Voorstraat liggen de

<sup>1</sup> Zowel figuur 4 als 5 zijn overgenomen uit het rapport "Ontwikkelingsvisie en Welstandkader Buitenpost-Centrum", de planbegrenzing die in de afbeeldingen is opgenomen komt niet geheel overeen met de planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan.

Schoolstraat, de Julianalaan, Berkenlaan en de Herbrandastraat. Binnen het plangebied zijn er diverse langzaamverkeerroutes waarvan met name De Singel genoemd mag worden.

In het noorden van het plangebied ligt de spoorweg Leeuwarden - Groningen. In figuur 5 is de verkeersstructuur van het plangebied weergegeven.



Figuur 5. Verkeersstructuur Buitenpost-centrum

# Beleid 3

Voor zover relevant voor het plangebied is in dit hoofdstuk het beleidskader van het Rijk en provincie uiteengezet. Ook de gemeente heeft, al dan niet in regionaal verband, beleid ontwikkeld. Ook hier is in het kort aandacht aan besteed in dit hoofdstuk.

## 3 . 1

### Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de planologische kernbeslissing "Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling". De nota geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

NOTA RUIMTE

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is in de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. In de nota is de verantwoordelijkheid van de beoordeling van een 'goede locatie' gedecentraliseerd.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is het de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet

gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

### 3.2

## Provinciaal beleid

STREEKPLAN  
FRYSLÂN 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het "Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden.

De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

Voor een vitaal en leefbaar platteland zet de provincie in op een sterke positie van de regionale centra. Buitenpost is als één van deze regionale centra in het Streekplan aangewezen. De regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers.

De provincie zet voor de regionale centra dan ook in op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen door:

- een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;

- behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen, zodat een wervend vestigingsmilieu voor (boven)lokale en regionale bedrijven aanwezig is.

In de Verordening Romte Fryslân is het ruimtelijk beleid uit het streekplan verder gespecificeerd. Hierin is op het gebied van de functie 'wonen' opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

PROVINCIALE VERORDENING ROMTE FRYSLÂN

Voor wat betreft werken en mobiliteit wordt in de verordening gesteld dat in een ruimtelijk plan voor een regionaal centrum de volgende ontwikkelingen niet zijn toegestaan:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlak dan 1200 m<sup>2</sup>;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 10.000m<sup>2</sup>;
- d. een voorziening met een bovenregionaal verzorgingsgebied.

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.

WATERHUISHOUDINGSPLAN

De hoofddoelstelling 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".

In het "Waterbeheerplan: Skjin Wetter En Droege Fuotten" 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 beleidsregels en verordeningen of 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.

WATERBEHEERPLAN



### 3.3

#### Regionaal beleid

REGIOVISIE NOORDOOST  
FRYSLÂN, 2003

De vier gemeenten in noordoost Fryslân hebben gezamenlijk (mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe provinciale streekplan) een visie voor de regio opgesteld voor de periode tot 2015 (vastgesteld op 28 augustus 2003). De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid. Noordoost Fryslân heeft al veel te bieden, maar heeft ook potenties die nog ontwikkeld moeten worden. Doormiddel van samenwerking tussen de vier gemeenten wordt gestreefd naar de ontwikkeling van die potenties.

De regiovisie richt zich op een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit.

Dit streven is omschreven in een achttal hoofdkoersen:

1. een ontwikkeling als 'woonregio';
2. het koesteren van de bestaande bedrijvigheid;
3. het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers;
4. het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector;
5. het selectief ontwikkelen van de landbouw;
6. een kennis- en innovatieoffensief;
7. het versterken van de zorgstructuren in de regio;
8. het benutten van haar landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van natuur.

### 3.4

#### Gemeentelijk beleid

STRUCTUURVISIE ACHT-  
KARSPLEN

In de concept-structuurvisie wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied zijn daar de volgende zaken relevant.

De gemeente streeft in Buitenpost naar de vestiging van arbeids- en/of bezoekersintensieve bedrijven/voorzieningen. Het stationsgebied is hiervoor bij uitstek geschikt. Bij de ontwikkeling van diverse functies in de omgeving van het station dient steeds de planvorming in relatie tot de potenties van het station te worden gezien. Zo zullen er goede loop- en fietsverbindingen moeten worden gerealiseerd en zal in architectuur en detaillering aandacht moeten worden besteed aan de relatie met het station. Ten behoeve van de ontwikkeling van het stationsgebied is op basis van deze uitgangspunten een afzonderlijke visie opgesteld.

Met de in gebruikname van de zuidoostelijke rondweg vervalt de stroomfunctie van het Oost/de Voorstraat/het West. Deze route wordt heringericht. Daarmee worden de uitstraling van het centrum en de mogelijkheden om er te verblijven verbeterd.

In deze visie is tevens een gebied aangegeven waarbinnen de voorzieningen mogelijk vergroot kunnen worden. Het complex ouderenwoningen Herbranda behoort eveneens tot dit gebied. Deze locatie biedt mogelijkheden voor een verdere versterking van de combinatie van zorg en wonen.

De Ontwikkelingsvisie Buitenpost Centrum is een integrale visie op het toekomstige centrum van Buitenpost. Hiermee vormt het de basis voor voorliggend bestemmingplan. Ingezet wordt op een goede stedenbouwkundige invulling van de op de visiekaart aangegeven locaties die voor ontwikkeling of herstructurering in aanmerking komen, waarbij:

ONTWIKKELINGSVISIE  
BUITENPOST CENTRUM

- een aantrekkelijke centrumstructuur ontstaat;
- winkels en voorzieningen optimaal van elkaars aanwezigheid profiteren;
- een strategische ligging van de trekkers van groot belang is;
- sprake is van een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden;
- parkeergelegenheid in het centrum tevens als "bronpunt" fungeert voor winkelen in de omgeving;
- voor wat betreft de eventuele herontwikkeling van de locatie op en rond de huidige locatie van de Poiesz supermarkt de parkeergelegenheid op de Voorstraat wordt georiënteerd;
- een goede routing en minimale barrières tussen de winkels aanwezig zijn;
- de inrichting van de openbare ruimte evenzeer van belang is.

Een nadere uitwerking:

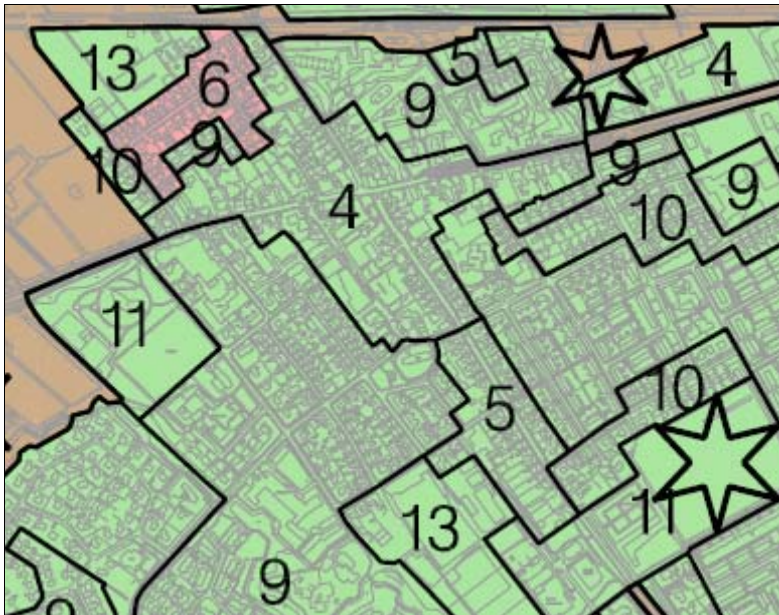
1. verbetering van de Voorstraat door:
  - herinrichting van het gehele tracé tussen Parklaan en Herbrandastraat met aandacht voor verbijzondering van de kruispunten ter ontmoediging van het doorgaand verkeer en het verbeteren van de leefbaarheid;
  - herinrichting van het gebied Bakkershoek - Irenestraat tot een aantrekkelijker gebied voor het winkelend publiek;
  - het bieden van ontwikkelingsruimte voor winkelclusters waarbij het systeem van lintbebouwing leidend is voor de invulling;
  - het bieden van ruimte voor verbetering of herstructurering van bestaande plekken;
  - het herstructureren van de wooncluster Herbranda en daardoor dit gebied meer bij het dorp te betrekken, een beter contact met het stationsgebied te maken en tegelijk de groene en ecologische kwaliteit van het gebied te benutten;
  - het toevoegen van groen om tegelijk meer ecologische structuur aan te brengen.
2. versterking van de positie van de Kruidhof c.a. door:
  - een betere route tussen de Kruidhof/ het IJstijdmuseum en het station, respectievelijk de parkeervoorziening. De huidige route opwaarderen met een bijzondere uitstraling en met de mogelijkheid van een poortelement;

- de Kruidhof c.a. in oostelijke richting uitbreiden en (de locatie van) 'It Koartling' benutten ten behoeve van de zichtas vanuit de Schoolstraat;
  - Een goede relatie tot stand brengen tussen de Kruidhof c.a. en het centrumgebied. Het moet uitnodigend zijn om vanaf de Kruidhof richting het centrum te gaan en vice versa.
3. versterking van het stationsgebied e.o., kernpunten zijn:
- het stationsplein herinrichten voor halen-brengen en als halteplaats voor het openbaar vervoer (bussen/taxi's), alsmede de realisering van een veilige passage van het spoor voor voetgangers. Het parkeren vooral aan de noordzijde van het station;
  - aan het stationsplein ruimte bieden voor de ontwikkeling van gebouwen (spoor gerelateerd en/of kantoren);
  - nieuwe langzaamverkeerroutes richting het dorp;
  - het herinrichten van de Stationsstraat en toevoegen van groen, mede in relatie tot de verbouw van het gemeentehuis.
4. overige aspecten:
- het streven is om de karakteristieke gebouwen zo goed mogelijk te respecteren en waar mogelijk te behouden. De kaarten, waarop de "karakteristieke bebouwing" is aangeduid zijn bedoeld als karakterisering en niet om aan al die panden een beschermde status toe te kennen. Een afweging in die zin dient plaats te vinden in het kader van de ontwikkeling van het gemeentelijk monumentenbeleid dat gemeentebreed in een afzonderlijk traject wordt voorbereid. In deze ontwikkelingsvisie vormt bovengenoemd streven het uitgangspunt. dat wil echter niet zeggen dat bij concrete ontwikkelingen op een bepaalde locatie geen afweging gaat plaatsvinden omtrent de vraag of in het belang van die ontwikkeling concessies aan dit uitgangspunt moeten worden gedaan. Een formeel beschermde positie is voorbehouden aan panden die de monumentenstatus bezitten;
  - het verbeteren van randen en overgangen bij parkeerterreinen door inpassing met behulp van hagen.

De visie doet uitspraken die deels met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er worden ook uitspraken gedaan die meer koersbepalend zijn en uitnodigen tot nadere uitwerking waarbij in veel gevallen ook belangen van andere partijen aan de orde zijn. Als dat leidt tot plannen die niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, zal daarvoor een zelfstandige procedure gevolgd worden.

[NB de ontwikkelingsvisie en het voorontwerpbestemmingsplan gaan gelijktijdig ter inzage. Verdere informatie volgt bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan].

De vier gemeenten in Noordoost-Fryslân hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling. Binnen het plangebied van bestemmingsplan Buitenpost-centrum is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Het navolgende kaartje geeft daarvan een indruk.



Figuur 6. Kaartfragment welstandsnota NOFA

Vrijwel alle onderscheiden welstandsgebieden in Buitenpost kennen een regulier ambitieniveau. Alleen het gebiedje aan de noordwestzijde van Buitenpost (gebiednummer 6) waar voornamelijk woningen uit de jaren '30 zijn gesitueerd heeft een bijzonder ambitieniveau. Dit gebied valt voor een klein deel binnen het plangebied. Hier zijn de welstandscriteria meer gericht op het behoud van de bestaande karakteristieken. In de gebieden met een regulier ambitieniveau geeft de bestaande situatie enigszins ruimte voor veranderingen. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek. Zo is gebiednummer 9 een gebied met seriematige (overwegend rijenwoning) bebouwing en gebied 10 een gebied met overwegend vrijstaande bebouwing. Gebiednummers 4 en 5 zijn gebieden met (oorspronkelijke) lintbebouwing. Gebiednummer 11 zijn de sportvoorzieningen. Gebiednummer 13 betreft bedrijventerreinen, het gebiedje in figuur 7 valt echter buiten het plangebied. In de welstandsnota is voor elk van deze gebieden een set welstandscriteria opgenomen. Ook zijn enkele locaties van een steraanduiding voorzien. Het kan zijn dat daar ontwikkelingen op gang komen die nopen tot een nieuw welstandskader. Als dat het geval is dan gelden de afspraken zoals opgenomen in paragraaf 2.5 van de Welstandsnota.

Het welstandskaders is zo goed mogelijk afgestemd op de huidige situatie. Bouwplannen die zich daaraan conformeren kunnen in de regel goed worden beoordeeld. De ontwikkelingsvisie voor Buitenpost doet uitspraken die moge-

lijkheden bieden voor meer ingrijpende veranderingen. Deze uitspraken zijn gekoppeld aan een in de visie opgenomen nieuw welstandskader. [NB de ontwikkelingsvisie en het voorontwerpbestemmingsplan gaan gelijktijdig ter inzage. Verdere informatie volgt bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan].

#### PROSTITUTIEBELEID

Op 29 juni 2000 heeft de raad besloten om prostitutiebeleid vast te stellen en de APV te wijzigen door middel van het vaststellen van het hoofdstuk 'Seksinrichtingen, sekswinkels, straatprostitutie e.d.'. Vanuit het belang van openbare orde en ter bescherming van de kwaliteit van woon- en leefomgeving is er voor gekozen om ten aanzien van de exploitatie van seksinrichtingen te kiezen voor een restrictief beleid. Het maximum aantal vergunningen dat kan worden verleend is dan ook vastgesteld op één voor de hele gemeente. Verder is er voor gekozen om de straat- en raamprostitutie, daar deze indringende nadelige effecten op de openbare orde kunnen hebben, geheel onder de verbodsbepalingen van de APV te brengen. In de APV is voorts de mogelijkheid geopend voor B&W om gebieden of delen van de gemeente aan te wijzen waar het verboden is om een seksinrichting te exploiteren. De bebouwde kommen van alle dorpen van de gemeente zijn aangewezen als gebied waar vestiging van een seksinrichting verboden is. Achterliggende gedachte is dat de negatieve effecten van de vestiging van een seksinrichting (verkeersaantrekkende werking, mogelijke overlast) in het 'buitengebied' veel minder sterk ervaren zullen worden.

# B e p e r k i n g e n

# 4

Ook in een dorp als Buitenpost komen functies voor die met elkaar in conflict kunnen komen. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de bestaande kwaliteiten van het dorp. In dit hoofdstuk is daarom aandacht besteed aan de planologische randvoorwaarden van het plan.

## 4 . 1

### W e g v e r k e e r s l a w a a i

In 1982 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Deze wet is per 1 januari 2007 ingrijpend gewijzigd. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Verreweg het grootste deel van het plangebied valt onder het 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt op grond van de wet geen zonering. Op de Voorstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

PLANGEBIED

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder ten gevolge van wegverkeerslawaai.

## 4 . 2

### S p o o r w e g l a w a a i

Op grond van artikel 105 van de Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd 1 januari 2007) kunnen bij algemene maatregel van bestuur ter bestrijding van spoorweglawaai eisen worden gesteld met betrekking tot de aard, samenstelling of wijze van aanleg van een spoorweg.

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 107 van de Wet kunnen voorts bij algemene maatregel van bestuur ter beperking van spoorweglawaai regels worden gesteld omtrent de onderwerpen die ter beperking van de geluidsbelasting vanwege wegen geregeld zijn in hoofdstuk VI van de Wet. Op grond hiervan is in het Besluit

geluidhinder, dat op 1 januari 2007 in werking is getreden, voorzien in een zoneringsregeling die eerder was opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen. Bij ministeriële regeling is een kaart vastgesteld met daarop aangegeven de spoorwegen waarop de regeling van toepassing is. Tevens is in de regeling de breedte van de zones bepaald, rekening houdend met de in het besluit opgenomen voorkeursgrenswaarde voor woningen.

De zone geeft het onderzoeksgebied en het toepassingsbereik van de regeling aan. Indien geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone liggen of gepland worden, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarbij de berekende of gemeten geluidsbelasting van die bestemmingen aan de in het besluit opgenomen grenswaarden moet worden getoetst.

ONDERZOEK De spoorlijn van Leeuwarden naar Groningen loopt door het plangebied. Voor deze spoorweg geldt een zonebreedte van 100 meter. Een deel van het plangebied ligt binnen deze zone. Binnen de genoemde zone rond de spoorweg worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4 . 3

## Hinder van bedrijvigheid

WET- EN REGELGEVING Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen 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.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

BESTAANDE BEDRIJVIGHEID EN WONEN De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende (milieu)vergunningen. Deze (milieu)ver-

gunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en het wonen in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

Het plan biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Nieuwvestiging van bedrijven op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk.

UITBREIDING EN NIEUW-  
VESTIGING VAN BEDRIJVEN  
IN RELATIE TOT HET  
WONEN

In zowel gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid als in gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid (op de reeds voor bedrijfsdoeleinden bestemde gronden) zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor de omwonenden c.q. voor de bedrijven.

4 . 4

## Externe veiligheid

In het "vierde Nationale milieubeleidsplan" (NMP4) zijn de beleidslijnen voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

WET- EN REGELGEVING

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve houdt dit in dat binnen de PR  $10^{-6}$ -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.





lijk verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg, welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart voor de periode steentijd-bronstijd van de provincie Fryslân is het grootste deel van het plangebied gelegen binnen de zone waarbinnen archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk wordt geacht bij een ontwikkeling van meer dan 2,5 hectare. Ten zuiden van de Voorstraat, in het gebied tussen de Irenestraat en de Kerkstraat, is een 'vuursteenvindplaats' aangegeven. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m<sup>2</sup> deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De begrenzing is in het plan aangegeven en is gekoppeld aan een in de regels opgenomen dubbelbestemming, op grond waarvan de archeologische waarden in de historische dorpskern worden beschermd.

WAARDEN PERIODE  
STEENTIJD-BRONSTIJD

Het noordoostelijke deel van het plangebied ligt in de zone Karterend onderzoek 2 (steentijd), in dit gebied kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd. De provincie beveelt aan bij ontwikkelingen van meer dan 2500m<sup>2</sup> een karterend onderzoek te laten uitvoeren.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is voor enkele locaties ook een aanduiding 'dobbe' aangegeven. Deze locaties liggen echter buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 8. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd  
(Bron: provincie Fryslân, 20-06-2011)

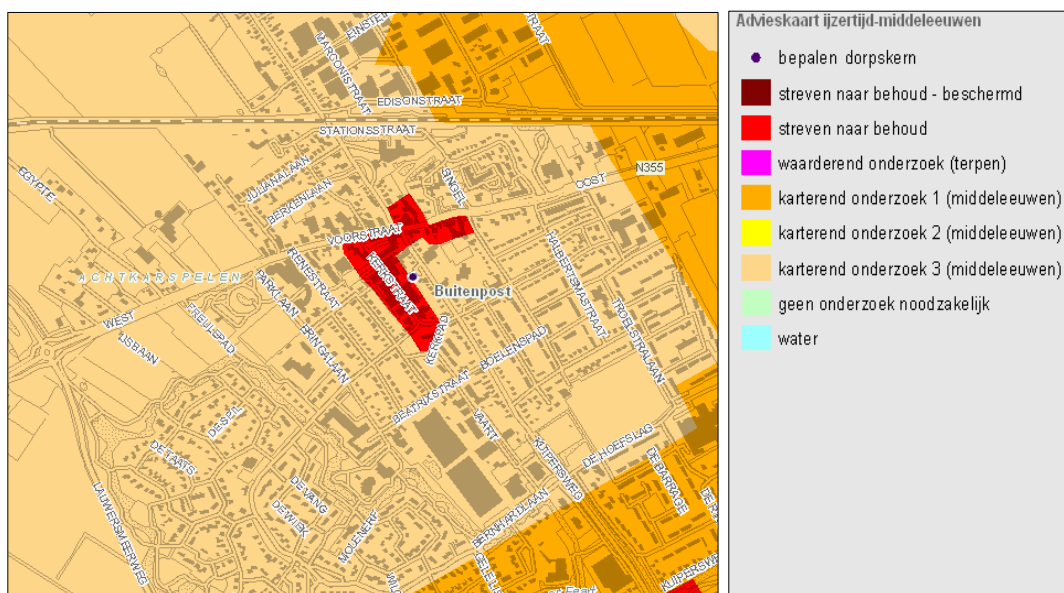
Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is voor de periode ijzertijd-middeleeuwen het grootste deel van het plangebied aangeduid met 'Karterend onderzoek 3'. In dit gebied kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 5000m<sup>2</sup> dient een historisch en karterend onderzoek verricht te worden.

WAARDEN PERIODE  
IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Het noordelijk deel van het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'karterend onderzoek-1'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

In het gebied Voorstraat-Kerkstraat is een deel van het plangebied aangeduid met 'streven naar behoud'. Van deze gebieden is bekend dat ze archeologisch waardevolle resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Deze begrenzing is (voor zover van toepassing op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan) in het plan aangegeven en is gekoppeld aan een in de regels opgenomen dubbelbestemming, op grond waarvan de archeologische waarden in de historische dorpskern worden beschermd.

De provincie raadt af in deze gebieden ingrepen te verrichten die het bodemarchief kunnen schaden. Wanneer deze terreinen reeds een bestemming hebben waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, adviseert de provincie voor ingrepen kleiner dan 50m<sup>2</sup> geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'.



Figuur 9. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen (Bron: provincie Fryslân)

RESUMEREND

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk een conserverend plan. Grote ingrepen worden middels dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Van nader archeologisch onderzoek is daarom thans geen sprake. Gelet op de geconstateerde archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen, zodat bij voorkomende werken alsnog eventueel archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

## Waterparagraaf

### Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw" dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is 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.

WET- EN REGELGEVING

### Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) "Wiis mei wetter" en het waterhuishoudingsplan (WHP) "Wetter jout de romte kwaliteit". Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- **Inrichting voor waterkwantiteit**  
De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.
- **Inrichting voor waterkwaliteit**  
Hierbij staat de trits: 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is,

worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolgorde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwaterlocaties.

- **Voorkomen van afwenteling**

Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (liefst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.

- **Op tijd**

De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies.

Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten

### **Watertoets**

Met het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt onderhavig bestemmingsplan ter beoordeling in het kader van de watertoets bij Wetterskip Fryslân ingediend. Wanneer het Wetterskip haar reactie heeft gegeven zal deze in de toelichting worden opgenomen.

## **4 . 7**

### **E c o l o g i s c h e   w a a r d e n**

#### **WET- EN REGELGEVING**

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van 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. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder 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.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de bestaande situatie. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Tegen deze achtergrond worden met onderhavig bestemmingsplan geen verstoringen van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw verwacht.

Onderhavig bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

CONCLUSIE

4 . 8

## L u c h t k w a l i t e i t

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) overschreden. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter kent, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mo-

ONDERZOEK

gelijk worden gemaakt, vindt geen toename van het wegverkeer als gevolg van het plan plaats. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en moet worden beschouwd als een nibm-plan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wm ten aanzien van luchtkwaliteit.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4 . 9

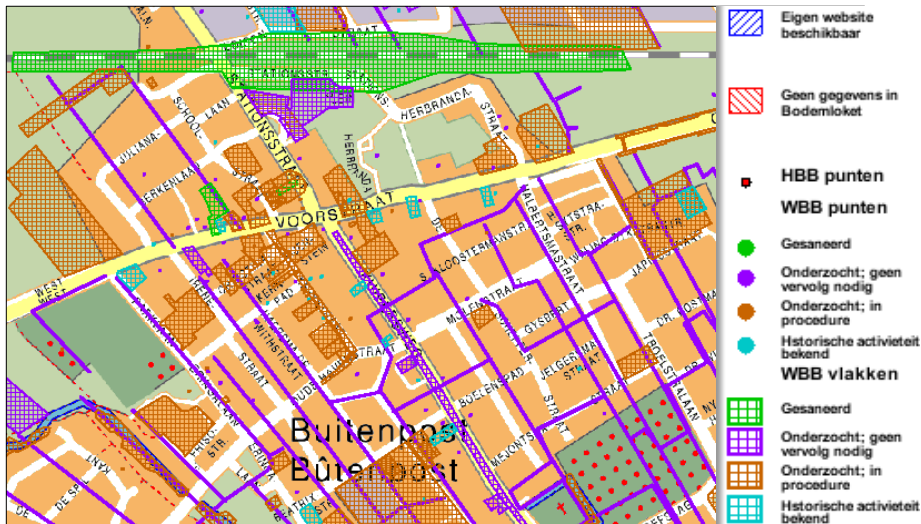
## B o d e m k w a l i t e i t

WET- EN REGELGEVING Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan 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 van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Op de kaart van het Bodemloket is informatie uit verschillende bodemonderzoeken opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen. In figuur 10 is het kaartfragment voor het plangebied van de bodemkaart opgenomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 10. Fragment bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket 2011)

Voorliggend plan is zoals reeds genoemd vooral een conserverend plan waarin nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande situatie met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied acceptabel is en dat er van vervuilde locaties die urgente sanering behoeven geen sprake is. De aanwezigheid van (potentieel) vervuilde locaties vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. In het kader van in de toekomst voorziene projecten zal waar nodig nader onderzoek worden verricht.

ONDERZOEK

Onderhavig plan mag ten aanzien van het aspect bodem planologisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE



# Beleidsuitgangspunten 5

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt getracht de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het centrumgebied Buitenpost te behouden. Binnen het bestemmingsplangebied Buitenpost-Centrum kunnen qua functionaliteit drie hoofdgebieden worden onderscheiden:

- Centrumgebied waarin centrumfuncties als bedrijven, kantoren en detailhandel voorop staan.
- Aanloopgebieden waarin voornamelijk ruimte is voor detailhandel en maatschappelijke functies.
- Woongebieden waarin de woonfunctie voorop staat.

## 5.1

### Centrum en Bedrijvigheid

1. De aanwezige bedrijven komen verspreid over het plangebied voor, maar zijn voornamelijk geconcentreerd in het gebied dat is bestemd als centrum. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande functies in het dorpscentrum. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn verscheidene functies mogelijk, zoals bedrijven, kantoren en detailhandel. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Dit is ook de reden dat voor deze bestemming in principe alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bestaande rechten moeten worden gerespecteerd.
2. Horeca is alleen toegestaan binnen de bestemming horeca en op de locaties met de aanduiding horeca.
3. Op één locatie aan de Voorstraat is de bestemming 'Detailhandel - Detailhandel in volumineuze goederen' opgenomen. Het betreft Woonexpo Kapenga op de hoek van de Voorstraat en de Irenestraat. Ten oosten van de Irenestraat is een wro-zone - wijzigingsgebied 'opgenomen'. Deze locatie heeft in het plan de bestemming 'Gemengd', en kan in de toekomst worden gewijzigd naar 'Detailhandel - Detailhandel in volumineuze goederen'. Het beleid is erop gericht om de detailhandelsvestigingen te concentreren in het dorpscentrum.

## 5 . 2

### W o n e n

4. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van het grootste deel van de bebouwing in het dorp.
5. Binnen het woongebied is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en / of de verkoop van goederen via internet toegestaan, mits deze nevenfunctie geen onevenredige aantasting vormt van de woonfunctie door bijvoorbeeld de hinder (verkeersaantrekking, parkeeroverlast) die het gevolg is van de betreffende activiteit. Deze regeling kan een stimulans betekenen voor de beginnende ondernemers zonder dat zij direct grote investeringen hoeven te plegen. Mocht de activiteit succesvol zijn en uitgroeien tot een volwaardige onderneming met een grotere ruimtebehoefte en/of met meerdere personeelsleden dan dient men alsnog te verhuizen naar bijvoorbeeld het centrum van het dorp of een bedrijventerrein.
6. Het bestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.
7. Het beleid is er op gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstanding in hun woning kunnen blijven wonen. Ten behoeve van gehandicapten en mindervaliden kan ten aanzien van de oppervlakte van aan- en uitbouwen bij woningen worden toegestaan dat deze met niet meer dan 25 m<sup>2</sup> wordt vergroot.

## 5 . 3

### V o o r z i e n i n g e n

5. De gemeente streeft, waar mogelijk, naar handhaving van de maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en kerken, en dienstverlenende voorzieningen zoals de banken aan de Kuipersweg en een dierenartsenpraktijk aan de Stationsstraat. Uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt niet voorzien.
6. Het fitnesscentrum aan De Schepperstraat heeft de bestemming Sport.

## 5 . 4

### O v e r i g e a s p e c t e n

7. Het beleid ten aanzien van het verkeer is handhaving van het 30 km/uur regime voor alle binnen de bebouwde kom gelegen wegen. De belangrijkste doorgaande verbindingen dienen vooralsnog het doorgaande karakter en het daaraan gekoppelde snelheidsregime te behouden. Nu de

zuidoostelijke rondweg rond Buitenpost is gerealiseerd, wordt het ook binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan mogelijk om de Voorstraat als 30 km/uur weg in te richten.

8. Het spoor en een deel van het stationsgebied zijn afzonderlijk bestemd met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.
9. De beeldbepalende groene zones worden als structureel groen gezien en genieten op grond daarvan een bescherming in het voorliggende bestemmingsplan.
10. Beeldbepalende waterpartijen, in het gebied rond Herbranda, zijn afzonderlijk voor water bestemd.
11. Teneinde de binnen het plangebied voorkomende archeologische waarden te beschermen, acht de gemeente voor het gebied dat op de provinciale archeologische monumentenkaart (FAMKE) is aangegeven als 'steven naar behoud' en voor het gebied dat is aangeduid als vuursteenvindplaats een beschermingsregeling wenselijk. Hiermee dient voorkomen te worden dat het bodemarchief ter plaatse op een onacceptabele wijze wordt verstoord.

# Juridische toelichting

# 6

De huidige kwaliteiten van het dorp en de mogelijke versterking daarvan zijn vastgelegd in bindende regels. In dit hoofdstuk worden de regels toegelicht.

## 6.1

### Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

#### Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 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 zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie 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.

6 . 2

## Juridische vormgeving

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

HET DIGITALE BESTEM-  
MINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

In de Wro is de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 is de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorge-

schreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. Het betreft hier artikel 1 en 2 van de bestemmingsplanregels.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, berm, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmasse en openbare ruimte, een goede hoogte/ breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,  
WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ  
OMGEVINGSVERGUNNING

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat voor het bestemmingsplan gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het is nu vaak niet aantrekkelijk om bestaande bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken, omdat geen mogelijkheden tot herbouw worden geboden. Door sloop en herbouw kan ruimtelijk echter vaak een betere situatie worden gecreëerd. In het plan is een saneringsregeling opgenomen op grond waarvan het aantrekkelijker wordt om de bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken. Om er voor zorg te dragen dat bestaande afwijkingen naar de aard en omvang worden verkleind mag ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de oppervlakte die op grond van de geldende regels mag worden gerealiseerd. Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld:

Op een perceel is 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m<sup>2</sup> bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m<sup>2</sup>, dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m<sup>2</sup> die men afbreekt 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m<sup>2</sup> (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m<sup>2</sup> (het deel dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m<sup>2</sup> (60%

van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

Middels een algemene afwijkingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefteigen extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu Wmo) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

WONINGAANPASSING

6 . 3

## Bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan is voorzien in 17 bestemmingen, te weten:

- Agrarisch;
- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Centrum;
- Detailhandel - Detailhandel in volumineuze goederen;
- Dienstverlening;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Tuin;
- Verkeer - Railverkeer;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;
- Wonen - Woongebouw.

Dubbelbestemming:

- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie.

In het plangebied zijn een grasland gelegen. Dit grasland heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

AGRARISCH



BEDRIJF - NUTSBEDRIJF

De grotere gebouwen en bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen (zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening) zijn als zodanig bestemd.

CENTRUM

Het centrum van het dorp is bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het wonen begrepen, evenals detailhandel, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt. De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar. Voor een aantal panden binnen de bestemming 'Centrum' is de aanduiding "horeca" opgenomen. Alleen de panden die zijn aangeduid met "horeca" mogen voor deze functie worden gebruikt. Binnen de aanduiding "horeca" zijn geen discotheken en bardancings toegestaan. Hierop is in uitzondering in de regels opgenomen. Op de hoek van de Voorstraat en de Stationsstraat is wel een discotheek en/of bardancing toegestaan.

Binnen deze bestemming dienen woningen, gebouwen ten dienste van de niet-woonfuncties en bedrijfs- en dienstwoningen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Voor de bouw van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen geldt dezelfde regeling als bij de bestemming 'Gemengd', waarbij onderscheid is gemaakt tussen de mogelijkheden voor dergelijke bebouwing bij woningen en bij de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen). De gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen buiten het bouwvlak ten dienste van de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen) is binnen deze bestemming toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>. Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

DETAILHANDEL IN VOLUMINEUZE GOEDEREN

De bestemming 'Detailhandel - Detailhandel in volumineuze goederen' heeft betrekking op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Bij detailhandel in volumineuze goederen gaat het om detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. De meubelzaak aan de Voorstraat 6 is als zodanig bestemd. Op deze gronden mag echter geen supermarkt worden gevestigd.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de mogelijkheid biedt aan Burgemeester en Wethouders om de bestemming eventueel te wijzigen in de bestemming 'Gemengd'. Deze laatste mogelijkheden zijn opgenomen om een nuttig hergebruik van het pand mogelijk te maken zonder dat de woonomgeving hinder van de nieuwe activiteit zal ondervinden.

Gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven zijn in de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. Ook in deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dienstwoningen, voorzover aanwezig, mogen het bestaande aantal niet overschrijden. Onder een dienstverlenend bedrijf- en /of instelling wordt verstaan: een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting. De oppervlakte van de dienstwoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen. Door middel van een afwijking van de bouwregels kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan in dat geval met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van dergelijke bijgebouwen. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming eventueel wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Gemengd'.

Het aanloopgebied naar het centrum van Buitenpost langs de Voorstraat en de Kerkstraat is bestemd als 'Gemengd'. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Dit is grotendeels gebaseerd op de bestaande situatie. Naast het wonen zijn detailhandel, maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. De bestaande plaats is bij deze functies het uitgangspunt. Middels een in de bestemming opgenomen afwijkingsbevoegdheid is ook de vestiging van maatschappelijke instellingen, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 op een andere locatie mogelijk. Daarbij dienen de milieu- en de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag namelijk niet leiden tot een onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Bovendien mag de nieuwe bedrijvigheid ter plaatse niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeerssituatie. Enerzijds gaat het dan om de verkeersveiligheid en anderzijds om het parkeren. Dit parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Bij de beoordeling hiervan zal een landelijk geaccepteerde norm worden gehanteerd. Nadrukkelijk is geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor detailhandel omdat voor deze functie geen uitbreiding buiten het centrumgebied wordt voorgestaan.

Hoofdgebouwen (dus zowel de woningen, de gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen en bedrijfs- en dienstwoningen) dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Eventueel kunnen gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden voor de woningen en de percelen, waarop andere voorzieningen zijn gesitueerd, verschillende bepalingen, omdat aan de bedrijvigheid in het aanloopgebied meer bouwmogelijkheden worden toegekend.

Het regime voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is gelijk aan dat binnen de bestemming 'Wonen'.

De ruimere mogelijkheden voor de bedrijvigheid in het aanloopgebied komen tot uitdrukking in een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen welke buiten het bouwvlak worden gebouwd per bouwperceel (150 m<sup>2</sup> in plaats van maximaal 100 m<sup>2</sup>). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

GROEN De beeldbepalende groene gebieden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. In deze gebieden staan het in stand houden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. De bestemming is opgenomen voor de groene setting rondom het wooncentrum Herbranda en bij de basisschool De Fontein. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

HORECA Het binnen het plangebied voorkomende horecabedrijf is als zodanig bestemd. In de begrippen is omschreven dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf, waarin bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Horecabedrijven die zorgen voor extra verkeers- en parkeerdruk zoals een discotheek of bar/dancing zijn niet toegestaan.

KANTOOR Deze bestemming heeft betrekking op het kantoor aan de Stationsstraat. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van kantoren. Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen. Door middel van een afwijking van de bouwregels kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan in dat geval met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van dergelijke bijgebouwen. Middels een wijzigingsprocedure is het mogelijk om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

MAATSCHAPPELIJK De bestemming 'Maatschappelijk' heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het dorp. Het betreft onder andere het gemeentehuis, een school en een kerk.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bestaande bouwmaten zijn daarbij het uitgangspunt. Voorzover bestaand zijn ook dienstwoningen in de bestemming begrepen.

De bestemming 'Sport' heeft betrekking op het fitnesscentrum aan De Schep- perstraat. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er mag uitsluitend bebouwing worden opgericht binnen een bouwvlak. De bestaande maatvoering is daarbij uitgangspunt. Afwijken van de bouwregels is mogelijk voor de bouw van extra gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld kunnen voorwaarden worden verbonden aan de afmeting en situering van deze gebouwen.

SPORT

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en omgevingsvergunningvrije bouw- werken) geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Dit bete- kent dat er uitsluitend omgevingsvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidin- gen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

TUIN

De spoorvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken zijn bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het stationsgebouw. Aan het stationsgebouw is een horecafunctie toege- kend. In de bestemmingsregels is dit voorzien van eigen bouw- en gebruiksre- gels.

VERKEER - RAILVERKEER

De overige wegen, alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming zijn ook garageboxen be- grepen voorzover de gronden als zodanig in het plan zijn aangeduid. Het in het plan aangegeven aantal garageboxen is het maximaal aantal dat gebouwd mag worden.

VERKEER - VERBLIJFS-  
GEBIED

De structuurbepalende waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding zijn als 'Water' in het plan bestemd. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouw van steigers is eveneens uitgesloten.

WATER

De bestemming 'Wonen' omvat een aantal percelen in het plangebied en is gericht op het wonen. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en de ver- koop van goederen via internet zijn in de bestemming begrepen.

WONEN

De bouwregels zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het plan aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een

maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> (voor percelen van meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m<sup>2</sup>), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden.

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 meter lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. De hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden die niet mogen worden bebouwd van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze bijgebouwen niet gebonden aan een maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw. Daar waar middels een afwijking van de bouwregels een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

#### WONEN - WOONGEBOUW

De binnen het plangebied gelegen woongebouwen zijn bestemd als 'Wonen - Woongebouw'. De woongebouwen mogen worden gebouwd binnen de in het plan aangegeven bouwvlakken. Het aantal woningen mag hoogstens het bestaande aantal bedragen. Naast omgevingsvergunningvrije gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwen worden opgericht als (gemeenschappelijke) fietsstallingen en bergingen. De oppervlakte van deze bijgebouwen is gerelateerd aan het aantal woningen. Daarbij moet in acht worden genomen dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

#### LEIDING-GAS

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een aardgasleiding. Voor het bouwen ten behoeve van de basisbestemming is

een afwijkingsregeling opgenomen. Een afwijking van de bouwregels kan uitsluitend worden verleend mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Daarnaast is voorzien in een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

Als aanvullende bestemming is de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> slechts toegestaan middels een afwijking van de bouwregels. Verder is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in de bestemming opgenomen. Voorwaarde voor het in deze gevallen verlenen van de genoemde omgevingsvergunningen is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

WAARDE - ARCHEOLOGIE

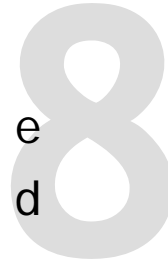
In de bestemming 'Gemengd' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gronden kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel - Detailhandel in volumineuze goederen'. Voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, moet zijn voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

WRO-ZONE - WIJZIGINGS-  
BEVOEGDHEID

# Inspraak en overleg 7

Nadat inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft plaatsgevonden zullen de binnengekomen reacties hier worden opgenomen en beantwoord.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van afwijkingen bij een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.