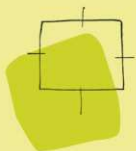


**Voorontwerpbestemmingsplan
Harkema - Centrum**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Voorontwerpbestemmingsplan
Harkema - Centrum

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

1 april 2010
Projectnummer 005.00.07.39.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planbegrenzing	5
1.3	Herziening	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging en ontsluiting	7
2.2	Ontstaan en ontwikkeling van Harkema	8
2.3	Ruimtelijke situatie	9
2.4	Functionies in het plangebied	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.5	Overige aspecten	19
4	Beperkingen	21
4.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.2	Hinder van bedrijvigheid	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Archeologische waarden	25
4.6	Bodemkwaliteit	26
4.7	Ecologische waarden	26
4.8	Waterbeheer	27
5	Beleidsuitgangspunten	31
5.1	Wonen	31
5.2	Bedrijvigheid	31
5.3	Voorzieningen	32
5.4	Overige aspecten	32
6	Juridische toelichting	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Juridische vormgeving	34
6.3	Bestemmingen	36

7	Inspraak en overleg	43
8	Economische uitvoerbaarheid	45
	Bijlage	

Inleiding



1.1

Aanleiding

In 2003 is een start gemaakt met de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Achtkarspelen. Veel van de geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en niet meer toereikend voor het bestaande ruimtelijke beheer.

Hoewel de actualisering voornamelijk gericht is op het bestemmen van bestaande functies, worden lopende ontwikkelingen zoveel mogelijk meegenomen in de planherzieningen.

De verschillen in ouderdom van bestemmingsplannen leiden tot afwijkende regelingen voor gebieden met een vergelijkbaar karakter. Dit geeft onduidelijkheid bij de burger en komt de rechtsgelijkheid niet ten goede. Bovendien is sprake van een grote versnippering. Doel van de integrale herziening is dan ook om tot een actualisatie en standaardisatie van de planologische regelingen te komen (afgestemd op het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente).

Bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is in het kader van de standaardisatie en de digitale uitwisselingsmogelijkheden nauw aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Aangezien er binnen de bebouwde kom van de kernen gebieden met specifieke functies, problemen en aandachtspunten voorkomen, is besloten om in de drie grote dorpen Surhuisterveen, Buitenpost en Harkema aparte bestemmingsplannen op te stellen voor de woongebieden, de dorpscentra en de bedrijventerreinen.

RUIMTELIJK-FUNCTIONELE
EENHEDEN

1.2

Planbegrenzing

Het onderhavige bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor het bestaande centrum van Harkema. Het beslaat dus niet de hele bebouwde kom. Voor een groot deel is het bestaande dorp neergelegd in het bestemmingsplan Harkema-dorp. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 17 maart 2008. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Quakkenburg is vastgesteld op 7 september 2006. Dit plan is op 4 december 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op dit moment wordt er gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan Harkema-bedrijventerrein De Bosk.

1.3

Herziening

Voor het plangebied is een aantal bestemmingsregelingen van kracht, waarvan het oudste stamt uit 1965. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden deze regelingen (gedeeltelijk) herzien. Het betreft de volgende plannen:

Geldende bestemmingsplannen Harkema	Goedkeuringsdatum G.S.
Harkema Opeinde 1965	20-12-1966
Harkema, omgeving Ikeloane	28-11-1972
Harkema, omgeving Ikeloane wijziging artikel 11 WRO	17-02-1977

1.4

Leeswijzer

Naast deze inleiding bestaat de toelichting van dit bestemmingsplan uit nog zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij relevant beleid van zowel rijk, provincie, regio als de gemeente de revue passeert. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op randvoorwaarden en beperkingen die binnen en in de nabijheid van het plangebied een rol spelen. Hoofdstuk 5 bevat de beleidsuitgangspunten voor het plangebied, terwijl hoofdstuk 6 een toelichting geeft op de regels van het plan. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk voorgeschreven overleg opgenomen (ex artikel 3.1.1 Bro). In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bestaande situatie



Harkema is van oorsprong een heideontginningsdorp. De historische bebouwing kenmerkte zich door lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsassen Warmoltsstrjitte en Reitsmastrjitte en omliggende verspreide bebouwing. Deze voormalige ontginningsassen hebben zich in de loop der tijd ontwikkeld tot de “ruimtelijke peilers” waaromheen in de loop der jaren verschillende uitbreidingswijken zijn ontstaan. Er heeft weliswaar in de afgelopen jaren een sterke verdichting plaatsgevonden, maar het oorspronkelijke verspreide bebouwingsbeeld is nog steeds herkenbaar. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan behoort tot het centrumgebied van het dorp Harkema. De oorspronkelijke ontginningsas Warmoltsstrjitte maakt deel uit van het plangebied.

2.1

Ligging en ontsluiting

Achtkarspelen is een uitgestrekte plattelandsgemeente in het oosten van Friesland 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.

Harkema ligt in het zuidelijke deel van de gemeente, in het voor de streek zo kenmerkende coulissenlandschap. Het dorp ligt op slechts enkele kilometers afstand van Surhuisterveen en op een kleine 10 kilometer van Buitenpost, waar het gemeentehuis van Achtkarspelen is gevestigd. Harkema ligt bovendien slechts op enkele kilometers van Drachten. Ook plaatsen als Leeuwarden en Groningen zijn vanuit Harkema goed bereikbaar.

Via de Reitsmastrjitte ontsluit Harkema op de Betonwei, de N369. Vanaf deze weg zijn de omliggende dorpen goed bereikbaar. Via de Vierhuisterweg is Surhuisterveen goed te bereiken. In het dorp is een 30 km/uur regime ingesteld. Voor de wegen buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Alleen op de Betonwei geldt voor de hoofdrijbaan een maximumsnelheid van 80 km/uur.

Het onderhavige plangebied ligt in het centrum van het dorp en is ingebed in het straten- en wegennet zoals hierboven omschreven.



Luchtfoto Harkema 2008
(Bron: Google Earth)

2.2

Ontstaan en ontwikkeling van Harkema

Voordat de eerste bewoners hier neerstreken, bestond de streek van Harkema vooral uit uitgestrekte en onbebouwde heidevelden. Mede door de geografische ligging waren het niet de meest aantrekkelijke gebieden waar de ontginningsactiviteiten van de grond kwamen. Het zijn met name landarbeiders geweest die hier kansen zagen om zich te vestigen. Zij brachten grond in cultuur en bouwden kleine woningen. Aanvankelijk waren dit schamele onderkomens als heidehutten en spitketen maar geleidelijk verbeterde de situatie. In de loop van de 19^e en 20^e eeuw is de structuur van het dorp, die voornamelijk bestond uit bebouwing langs uit elkaar liggende wegen, verdicht en compacter geworden.

Het oude dorp van het huidige Harkema werd gevormd door het huidige Hamsterpein en Bouwekleaster. Vanouds heette de buurtschap Opein of Opeynde. Het hoorde bij het dorpsgebied van Augustinusga. In 1252 werd het Buweklooster (alias Maria's Graf) gesticht door Buwe Harkema. Een decanaatsregister uit de 15^e eeuw noemt voor het eerst de namen van de dorpen van Achtkarspelen. Het waren er toen negen, waaronder Harkema-Opeynde.

Harkema-Opeynde was een langgerekt dorpsgebied dat zich uitstreekte van Lutjepost tot Rottevalle. Vanaf de 19^e eeuw begint het heidedorp zijn vorm te krijgen. Het ontstaan van heidedorpen hangt samen met het aflopen van de veenontginning. De toenmalige bevolking moest, toen het veen was afgegraven, op zoek naar nieuwe (vruchtbare) woongebieden.

2.3

Ruimtelijke situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het centrumgebied. Ruimtelijk-functioneel kan het plangebied in een aantal deelgebieden worden onderverdeeld, te weten de bestaande woongebieden en een gemengd gebied in het oorspronkelijke lint langs de Warmoltsstrjitte. Daarnaast is een centrumgebied met verschillende centrumfuncties te onderscheiden.

Aan de Warmoltsstrjitte is het grootste deel van de detailhandelsvestigingen van Harkema gevestigd. De winkels, meestal ontstaan als onderdeel van het woonhuis, hebben een dorpsse uitstraling. Op enkele plekken is sprake van een iets ander bebouwingsbeeld zoals op de hoek van Warmoltsstrjitte en de Bouwe Harkemastrjitte. Inmiddels is sprake van een gedateerd en wat onsamenhangend bebouwingsbeeld.

Aan de noordkant van de Warmoltsstrjitte en de Nijeboorren wordt de ruimte bepaald door een afwisseling van bebouwing en groene ruimtes. De groene ruimtes zijn of bewust aangelegd als grasvelden en opgaand groen maar deels ook ontstaan omdat andere invulling uitbleef. Die ruimte wordt dan wel gebruikt, bijvoorbeeld voor de kermis.

De zone tussen de Warmoltsstrjitte en de Nijeboorren behoort duidelijk tot het centrumgebied van het dorp maar kent een inmiddels wat onsamenhangende structuur. Binnen dit gebied is behoefte aan modernisering om de functionele en kwalitatieve uitstraling te versterken. Met name het kermisterrein en het aansluitende winkelcluster bieden daarvoor kansen.

In de zone langs de Nijeboorren zijn verder vooral woningen gelegen afgewisseld met maatschappelijke functies. De laatste functies zijn ook sterk vertegenwoordigd aan de Ikeloane (jongerencentrum en basisschool).

Het bebouwingsbeeld wordt aan de Warmoltsstrjitte bepaald door een dorpsse maat van hoofdzakelijk vrijstaande woningen afgewisseld met twee-onder-één-kapwoningen. Daarbinnen zijn enkele verbijzonderingen aanwezig zoals een kerk, het woongebouw 'De Bôge' en een winkelcluster.

In de zone achter de Warmoltsstrjitte en langs de Ikeloane wordt het bebouwingsbeeld mede bepaald door meer seriematige woningbouw (twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen) afgewisseld met vrijstaande bouwwerken voor de maatschappelijke functies.

2.4

Functies in het plangebied

In het plangebied kan er vanuit functioneel opzicht een onderscheid worden gemaakt tussen een noord- en een zuidzijde. Het noordelijke deel van het plangebied, de zone langs de Nijebuorren heeft een woonkarakter met veel groen. Naast de woonfunctie zijn in dit deel van het plangebied vooral maatschappelijke functies gevestigd. Het zuidelijke deel, de zone langs de Warmoltsstrjitte kent een gemengd functioneel karakter met een duidelijk detailhandelscluster nabij de kruising met de Bouwe Harkemastrjitte. Aan de Warmoltsstrjitte komt de woonfunctie veelvuldig voor. Kenmerkend is het woongebouw 'De Bôge'. Nabij de hoek van de Warmoltsstrjitte en de Ikeloane is een supermarkt gevestigd. Naast detailhandelsfuncties heeft het centrum ook een aantal maatschappelijke functies, waaronder een kerk en een jongerencentrum. Met het oog op de verschillende functies die in het plangebied aanwezig zijn, is het plangebied ingedeeld in een aantal deelgebieden, te weten:

- het concentratiegebied; dit betreft het gebied ten noorden van de Warmoltsstrjitte vanaf de kruising met de Nijkamp tot de kruising met de Ikeloane;
- het aanloopgebied; dit betreft het gebied langs de noordzijde van de Warmoltsstrjitte tussen de Reitsmastrjitte en de Nijkamp en aan de zuidzijde tussen de Reitsmastrjitte en de Ikeloane;
- het woongebied; dit betreft de zone aan de Nijebuorren waar ook maatschappelijke functies voorkomen.

CONCENTRATIEGEBIED

In het concentratiegebied is voornamelijk detailhandel gevestigd. In het concentratiegebied wordt gestreefd naar ontwikkeling en vitaliteit. Binnen dit gebied kunnen diverse toegestane functies worden uitgewisseld, waardoor ontwikkelingen binnen het gebied voldoende ruimte krijgen.

AANLOOPGEBIED

In het aanloopgebied ligt de nadruk op de bestaande situatie. De bestaande niet-woonfuncties zullen worden toegestaan. De gebieden die binnen het onderhavige bestemmingsplan als aanloopgebied zijn aangewezen sluiten aan op de aanloopgebieden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Harkemadorp.

WOONGEBIED

In het woongebied ligt de nadruk op de functie wonen. Binnen het woongebied is de uitwisseling van functies niet gewenst.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

De kerk is gelegen aan de Warmoltsstrjitte. Aan de Ikeloane is het jongerencentrum en een basisschool gevestigd.

Beleidskader 3

In dit hoofdstuk komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde, voorzover dat relevant is voor het bestemmingsplan.

3.1

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" zet het Rijk haar ruimtelijke beleid op hoofdlijnen uiteen. "Ruimte voor ontwikkeling" is het leidende beginsel in de nota. Daarmee komt de nadruk van het beleid te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en dynamiek en minder op beperkingen, waarbij sterke steden en een vitaal platteland het uitgangspunt zijn. De Nota Ruimte ondersteunt - overeenkomstig het beginsel "decentraal wat kan, centraal wat moet" - de gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Dit betekent dat het Rijk waar nodig stevig sturing zal geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen maar ook ruimte laat aan provincies en gemeenten. Provincies en gemeenten kunnen daarmee hun verantwoordelijkheden op verschillende wijze invullen.

NOTA RUIMTE 'RUIMTE
VOOR ONTWIKKELING'

In de nota is er bijzondere aandacht voor de zogenoemde nationale landschappen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of zelfs unieke en nationaal kenmerkende cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten. De gebieden hebben hierdoor ook bijzondere natuurlijke en toeristische en recreatieve kwaliteiten. Het behouden en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten is daarom belangrijk. Hiervoor zal de toeristisch-recreatieve betekenis van deze gebieden moeten toenemen. Het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid binnen de nationale landschappen is daarom ook het "behoud door ontwikkeling". Dit betekent dat binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Binnen de nationale landschappen mogen alleen woningen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag.

NATIONALE
LANDSCHAPPEN

De uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen is een verantwoordelijkheid van de provincies. Zo geven de provincies in hun streekplannen de nadere grenzen van de nationale landschappen aan en worden de kernkwaliteiten van een nadere uitwerking voorzien.

In de nota ligt Harkema in het nationale landschap de Noordelijke Wouden. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn de strokenverkaveling met haar kenmerkende lengte-breedteverhouding van 3:1 tot 5:1, de kleinschaligheid en het

NATIONAAL LANDSCHAP
NOORDELIJKE Wouden

reliëf door pingoruïnes en houtwallen. Het beleid voor de Noordelijke Wouden is in de nota als volgt uiteengezet: "Dit zeer kleinschalige veenontginningslandschap is zeer bijzonder in Nederland. De strokenverkaveling met een kenmerkende verhouding van lengte en breedte, gecombineerd met de aanwezigheid van elzensingels of houtwallen op de perceelsranden, geven een zeer fijnmazige verzameling van kleine groene ruimtes. Daarin zijn soms pingoruïnes te vinden als zeldzaam aardkundig verschijnsel uit vroegere koudeperiode".

3.2

Provinciaal beleid

STREEKPLAN FRYSLÂN 2007

Het "Streekplan Fryslân 2007" is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. Het bevat het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de periode tot 2016. Dit beleid is gebaseerd op de visie "Een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". Meer bepaald betekent dit dat er tussen de steden en het platteland van Fryslân een wederzijdse afhankelijke relatie bestaat. Het behouden en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van de provincie is daarbij een gezamenlijk belang. Ook daarom is er in het streekplan voor gekozen de verstedelijking vooral in de steden te laten plaatsvinden.

In het streekplan valt Harkema onder de "overige kernen". In de hiërarchie van het streekplan de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. In dorpen als Harkema zijn ontwikkelingen toegestaan, voor zover die passen bij de schaal en ruimtelijke karakteristiek van het dorp. Dat betekent dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. De benutting van locaties binnen de bestaande bebouwde kommen heeft daarbij de voorkeur. De ambitie is om in de kleinere kernen 40% van de woningvraag binnen de bebouwde kommen op te vangen.

NATIONAAL LANDSCHAP
NOORDELIJKE Wouden

Overeenkomstig de opgave uit de Nota Ruimte is er in het streekplan ook bijzondere aandacht voor de nationale landschappen. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is het benutten, ontwikkelen en versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. De provincie maakt in haar ruimtelijk beleid geen onderscheid tussen gebieden binnen of buiten de nationale landschappen. Dit betekent dat binnen deze landschappen woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. De kernkwaliteiten van deze gebieden zijn richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

De kernkwaliteiten van de Noordelijke Wouden zijn:

- het kleinschalige patroon van lintbebouwing, houtwallen, elzensingels met geleidelijke overgangen naar mieden, hooilanden en plaatselijk esgronden daartussen;

- het in verhouding dichte netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- de afwisseling in schaal en (beperkt) reliëf;
- de opstreckende strokenverkaveling met wisselende lengte-breedteverhoudingen van 4:1 tot 5:1 tot plaatselijk (on)regelmatige blokverkaveling;
- structurerende elementen als beplantingen, lintdorpen, paden met laanbeplanting en wegen, maar ook aardkundige elementen als pingoruïnes en dobben;
- de bijzondere vormen van esstructuren.

Door de provincie Fryslân is in december 2007 de notitie "Prognose Bevolking & Woningbehoefte, Trendvarianten 2007" opgesteld. Hierin zet de provincie een hedendaags beeld van de verwachten bevolkingsontwikkeling in Fryslân uiteen. Ook wordt een uit deze bevolkingsontwikkeling af te leiden huishoudenontwikkeling en woningbehoefte uiteengezet. De nadruk ligt hierbij op de kwantitatieve woningbehoefte. Ook in de notitie worden verschillende regio's onderscheiden waaronder de regio Noordoost.

PROGNOSE BEVOLKING &
WONINGBEHOEFTE, TREND-
VARIANTEN 2007

Wat betreft de bevolkingsontwikkeling is (in vergelijking met de prognose van december 2005) de verwachte toename van het aantal inwoners van Fryslân lager dan in het verleden. Wanneer de huidige trends zich onveranderd blijven voordoen zal het aantal inwoners toenemen van ongeveer 645.000 in 2008 tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 655.000 en 676.000 rond 2030. De lagere verwachte toename is vooral het gevolg van een verdere afname van het buitenlands migratiesaldo.

In de regio Noordoost zal het aantal inwoners naar verwachting zelfs afnemen van ongeveer 85.800 in 2007 tot tussen de ongeveer 77.600 en 84.400 in 2030. Ook hier weer afhankelijk van de gekozen variant.

Uitgaande van de variant waarbij het aantal inwoners van Fryslân tot 2030 met ongeveer 22.000 zal toenemen zal vooral het aantal oudere huishoudens, 65 jaar en ouder (naar hoofd van het huishouden), toenemen. Het aantal jongere huishoudens (waaronder starters) zal ongeveer gelijk blijven. Vooral het aantal huishoudens tussen de 35 en 40 jaar zal afnemen.

De lagere toename van het aantal inwoners van Fryslân leidt niet tot een overeenkomstige toename van het aantal huishoudens. Dit doordat onder andere de individualisering is toegenomen (in vergelijking met onder andere de prognose van december 2005). Het aantal huishoudens zal toenemen van ongeveer 276.050 in 2007 tot ongeveer 318.000 in 2030.

Op basis van deze verwachte ontwikkelingen is een voorspelling gedaan van de woningbehoefte. Van ongeveer 296.200 in 2007 zal de woningbehoefte in Fryslân toenemen tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 301.100 en 310.600 in 2030. In 2016 zal de woningbehoefte tussen de ongeveer

285.700 en 288.700 zijn. De jaarlijkse toename tot 2016 van de woningbehoefte zal dan tussen de 1.800 en 2.160 woningen zijn. Daarna zal de vraag naar woningen inzakken naar 0 in de jaren tussen 2033 en 2036, afhankelijk van de prognosevariant.

DE WONINGMARKT IN
FRYSLÂN 2007 - 2016;
WOB OF 2007

In het rapport De woningmarkt yn Fryslân 2007 - 2016 zijn de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2007 (Wob of 2007) uiteengezet. De provincie Fryslân laat dit onderzoek elke vier tot vijf jaar uitvoeren om inzicht te krijgen in de woningbehoefte van de inwoners van de provincie. Op basis van deze resultaten is er in het provinciale woonbeleid nadrukkelijk aandacht voor:

- een behoorlijke kwaliteitsverbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid de uitgangspunten zijn;
- inbreidingslocaties als geschikte plaats voor de bouw van nieuwe woningen en minder voor uitbreidingslocaties;
- de uitbreiding van de woonmogelijkheden voor senioren (levensloopbestendigheid);
- voldoende beschikbaarheid van woningen voor zogenoemde starters op de koopwoningmarkt en voor zogenoemde doorstromers van een huur naar een koopwoning;
- de (mogelijke) leefbaarheidsproblemen in de kleine en grotere kernen en de huur- en koopvoorraad.

Deze aandachtspunten zijn de inzet voor het provinciale woonbeleid voor de komende jaren.

NOTITIE REGIONALE
WONINGBOUWAFSPRAKEN

De provincie geeft in de “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” een voorzet voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. Voor de NOFA-regio voorziet de provincie een woningbehoefte van 1279 woningen (basisruimte) voor de periode van 2008 - 2016. De NOFA-gemeenten kunnen onderling afspraken maken over de verdeling van dit aantal. De provincie doet een tweetal voorstellen voor een verdeling.

De provincie biedt verder ruimte om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen en biedt de ruimte om binnenstedelijk (lees: binnen bestaand bebouwd gebied) “plafondloos” te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspel 60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

De provincie koppelt de kwantitatieve programmering onlosmakelijk aan een set kwalitatieve afspraken. De provinciale afspraken behelsen in het kort:

- een inspanningsverplichting om minstens 40 % van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied te realiseren;

- aandacht voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopgeschikte woningen in het goedkope en betaalbare prijssegment, dit zowel in de huur- als de koopsector;
- investeren in duurzame woningbouw, zowel in nieuwbouw als bij herstructurering van woningen.

3.3

Regionaal beleid

Ook in reactie op de startnotitie voor het nieuwe provinciale streekplan hebben de vier gemeenten in noordoost Fryslân gezamenlijk een regiovisie voor de periode tot 2015 in augustus 2003 vastgesteld. De opgave voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking. Uitgangspunt hiervoor is een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van de kwaliteit.

REGIOVISIE NOORDOOST
FRIESLAND, 2003

Hiervoor zijn onder andere de volgende hoofdlijnen uiteengezet:

- het ontwikkelen als “woonregio”;
- het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van de natuur.

Meer bepaald betekent dit voor dorpen als Harkema dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. Dit overeenkomstig het provinciaal beleid in het streekplan. Daarbij bestaan er mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken in de bestaande linten wanneer die passen bij de schaal en landschappelijke structuur van de linten.

De NOFA-gemeenten zijn op basis van de provinciale voorzet uit de “Notitie regionale woningbouwafspraken” overeengekomen dat uitgangspunt is dat gemeenten hun restrictiegetal behouden (opgeteld 1226). Het programma dat op basis van de prognoses aan dit richtgetal kan worden toegevoegd (te weten 53 woningen) wordt verdeeld op basis van het gemeentelijke aandeel in de regio (verdelingsmethode B uit het provinciale voorstel). Dit heeft geresulteerd in onderstaande verdeling.

REGIONALE WONING-
BOUWAFSPRAKEN

Tabel 3. Verdeling bouwruimte 2008-2016

Regio Noordoost Peildatum 1-1-2008	Restant richtgetal	Aandeel in regio	Extra ruimte	Basisruimte
Totaal	1226	100 %	53	1279
Achtkarspelen	418	32.7 %	17	435
Dantumadiel	222	21.8 %	12	234
Dongeradeel	394	30.5 %	16	410
Kollumerland c.a.	192	15.0 %	8	200

De NOFA-gemeenten zijn verder overeengekomen dat voorkomen moet worden dat een deel van het regionale programma (dat wil zeggen buitenstedelijke woningbouw mogelijkheden) voor de regio verloren gaat op het moment dat woningbouwplannen niet voor 2016 worden gerealiseerd. Dit vraagt om een goede

monitoring en zonodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. Streven is om contingent flexibel (lees: gemeentegrensoverschrijdend) in te zetten om zo de markt optimaal te bedienen.

STRATEGISCHE
WOONVISIE NOFA

Bij de uitvoering van het Wobof 2007 hebben de vier gemeenten in noordoost Fryslân gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal verstuurde vragenlijsten voor het Wobof 2007 te verhogen om ook inzicht te krijgen in de woningbehoefte op gemeentelijk niveau. Op basis van de resultaten van dit woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkingsprognoses is een woningmarktanalyse voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Deze woningmarktanalyse heeft aan de basis gestaan van de Strategische Woonvisie NOFA.

In de Strategische woonvisie hebben de NOFA-gemeenten een hoofdkoers uitgewerkt. Voorop staat het verder ontwikkelen van de regionale woonfunctie. Voor de korte termijn willen de gemeenten de regio zo sterk mogelijk maken door op inventieve en innovatieve wijze de resterende groei te accommoderen. Iets dat in deze periode van economische neergang niet eenvoudig zal zijn.

Verder wil men werken aan de kwaliteit van de woningvoorraad, het zorg dragen voor duurzaam wonen, ontwikkeling van de woonfunctie als economische drager voor Noordoost Fryslân, de ontwikkeling van gebiedsgericht beleid met natuurlijke partners als regionale corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen en het (als gemeenten) samenwerken aan wonen door in de uitvoering te streven naar flexibiliteit en samenwerking.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het regionale beleid is het tijdig aandacht besteden aan het inzichtelijk maken en het opvangen van de (financiële) gevolgen van de demografische krimp. Samen met de partners in de regio op het terrein van wonen, welzijn en zorg moet bekeken worden hoe we een neerwaartse spiraal in de leefbaarheid in onze regio kunnen voorkomen.

3.4

Gemeentelijk beleid

STRUCTUURPLAN
ACHTKARSPLEN

Het “Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010” is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1999. Dit plan richt zich op de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen voor de middenlange termijn. Voor de herziening van bestemmingsplannen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente is een visie uitgewerkt op het niveau van de verschillende dorpen.

Voor Harkema is in het structuurplan aangegeven dat bij woningbouw in het centrumgebied in de eerste plaats moet worden gedacht aan de bouw van woningen voor ouderen. In de periode 2005 - 2009 mogen 116 woningen worden gebouwd. Kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid is toegestaan langs de as Warmoltsstrjitte - Reitsmastrjitte. Eventuele nieuwe winkels zullen in het centrumgebied moeten worden gevestigd.

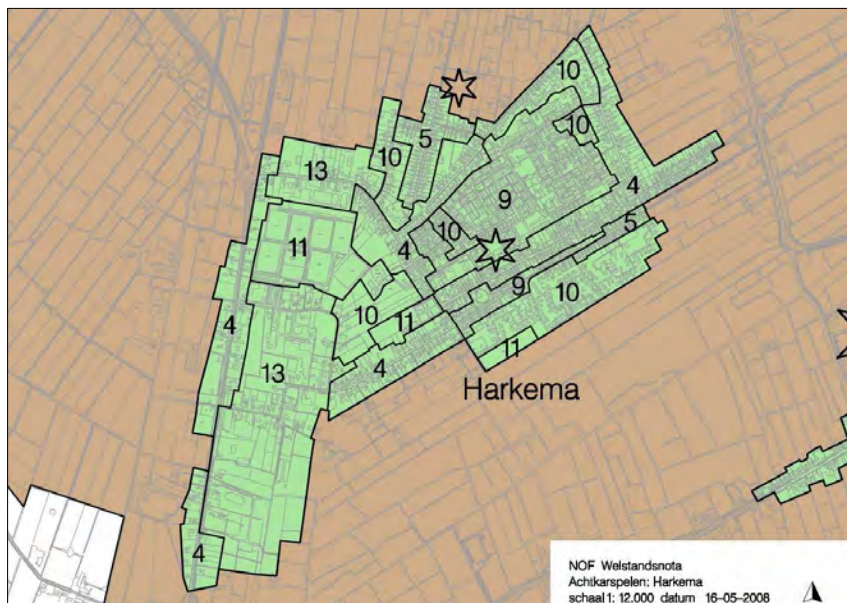
Op 11 juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie en tussen de NOFA-gemeenten onderling. Belangrijk onderdeel van deze afspraken vormt het verschil in benadering van het buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Volgens de overeengekomen verdeelsleutel is voor Achtkarspelen een aantal te bouwen woningen van 435 beschikbaar voor de periode 2008 - 2016. Daarvan is 60 % maximaal bestemd voor buitenstedelijke uitbreiding (261 woningen). Voor binnenstedelijk bouwen is gekozen voor het zogenaamde 'plafondloos bouwen', hetgeen betekent dat de gemeente ingeval van herstructurering en inbreiding de ruimte heeft om meer dan het resterende aandeel van 40 % te bouwen. Het centrumgebied van Harkema wordt als binnenstedelijk aangemerkt.

NIEUWE WONINGBOUW-
AFSPRAKEN

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland 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 dorp Harkema is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Het onderstaande kaartje geeft daarvan een indruk.

WELSTANDSNOTA NOFA 2004

Alle onderscheiden welstandsgebieden in Harkema kennen een regulier ambitieniveau. Hier geeft de bestaande situatie enigszins ruimte voor veranderingen. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek.



Kaartfragment Welstandsnota NOFA

Het centrumgebied van Harkema valt in de welstandsgebieden 4 en 9 en is tevens voorzien van een ster (ontwikkellocatie) zoals weergegeven op bijgaand kaartfragment. Gebieds-nummer 4 heeft betrekking op de van oorsprong aanwezige lintbebouwing. Gebiedsnummer 9 ziet met name op seriematige bouw; lange, rechte straten met daaraan repeterende bebouwing in rijen gebouwd. Met de sterlocatie wordt aangegeven dat hier een ontwikkeling wordt voorzien en daarvoor gelden voor wat betreft de welstandstoets, de afspraken zoals opgenomen in paragraaf 2.5 van de Welstandsnota. In het voorliggende bestemmingsplan zal dat mogelijk van toepassing zijn bij de gebieden die zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

TOEKOMSTVISIE ACHTKARSPLEN 2006 - 2016

In 2006 heeft de gemeenteraad voor het beleid op hoofdlijnen de toekomstvisie 'Achtcarspelen, aangenaam!' vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op de komende tien jaar: 2006-2016.

Wat de fysieke omgeving betreft, wil Achtcarspelen zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente, waarbij wordt gestreefd naar een lichte groei van het aantal inwoners. Er moeten meer woningen komen en er moet meer diversiteit in het woningbestand worden aangebracht, waardoor starters en senioren in Achtcarspelen blijven wonen en nieuwe inwoners zich kunnen vestigen.

De gemeente heeft oog voor het cultureel erfgoed. De aandachtsgebieden omvatten monumenten, waardevolle bomen en planten, landschap zoals coulissen, lintbebouwing en waterwegen, industrieel erfgoed en archeologische bestanden.

Het economisch beleid richt zich op behoud en versterking van het bestaande bedrijfsleven, het genereren van uitbreidingsinvesteringen bij de bestaande bedrijven en het stimuleren van nieuwe innovatieve bedrijvigheid, met bijzondere aandacht voor startende ondernemers.

Buiten de bedrijventerreinen moet ruimte gecreëerd worden voor woon-werkfuncties. In vrijkomende agrarische bedrijven zal passend binnen bestemmingsplannen ruimte zijn voor nieuwe bedrijvigheid.

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 ervoor 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 ervoor 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.

3.5

Overige aspecten

In oktober 2005 is er door Droogh Trommelen Broekhuis een detailhandelsvisie voor het centrum van Harkema opgesteld. De aanleiding van het opstellen voor deze visie is de actualisering van de bestemmingsplannen voor Harkema. Er is gekeken naar drie aandachtspunten:

DETAILHANDELSVISIE
CENTRUMGEBIED

1. De distributieve ruimte binnen Harkema

Het winkelaanbod heeft nu en in de toekomst voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de eigen bewoners. De opwaardering van het centrum tot een compleet en compact dorpscentrum met moderne winkelpanden, een aantrekkelijke uitstraling en inrichting is de insteek. De belangrijkste randvoorwaarden hierbij zijn: een sterke supermarktservice en een zo compleet mogelijk overig dagelijks aanbod. Uitbreiding dient plaats te vinden binnen de bestaande voorzieningen.

2. De beste locatie voor de concentratie van centrum voorzieningen

Een geschikte keuze voor de versterking van het dorpscentrum van Harkema is het gebied tussen de Warmoltsstrjitte, de Nijebuorren en de Bouwe Harke-mastrjitte. Hier is ruimte voor de ontwikkeling van een winkelproject. Bovendien is er omliggende bebouwing die wel een impuls kan gebruiken. Binnen het gebied zijn enkele lagen woningen op het winkelproject gewenst.

3. De belangstelling bij de ondernemers voor concentratie en vernieuwing van het winkelaanbod

Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat een meerderheid van de ondernemers geen volwaardig inkomen uit de winkel kan halen. Bovendien zijn de ambities van de ondernemers erg wisselend en is er sprake van een verspreid eigendom. Dit kan de ontwikkeling tot een vernieuwd dorpscentrum belemmeren.

Het bestaande winkelgebied in Harkema laat kwalitatief te wensen over. Het gebied voldoet op dit moment niet meer aan de hedendaagse eisen en heeft een matige uitstraling. De verwachting, die wordt versterkt door de uitkomsten van het onderzoek Droogh Trommelen en partners, 2005, is dat zonder investeringen een verdere degradatie van het winkelaanbod in Harkema onvermijdelijk is. Dit zal koste wat kost moeten worden voorkomen. Door herontwikkeling van het gebied kan een verdere achteruitgang van de kwaliteit

GEBIEDSVISIE GEMEENTE

worden voorkomen. Bovendien wordt door herontwikkeling voorkomen dat de kwantiteit van het aanbod verder terugloopt.

Het streven dient gericht te zijn op de realisatie van een compacte detailhandelsontwikkeling op de huidige locatie met een servicesupermarkt en een volledig pakket speciaalzaken. De directe nabijheid van een supermarkt bij de overige (speciaal)zaken is van doorslaggevend belang voor het welslagen van een nieuw winkelgebied. De speciaalzaken kunnen op deze wijze optimaal profiteren van de publieksaantrekkende werking van de supermarkt. Door een compacte opzet ontstaat een ideale situatie voor zogenaamde combinatie-aankopen. Bijkomend voordeel is dat een parkeerterrein kan worden aangelegd waarvan alle omliggende winkels kunnen profiteren.

Bij de vestiging van een tweede supermarkt in Harkema zijn op basis van het onderzoek van Droogh Trommelen en partners, van 2005 twijfels met betrekking tot de haalbaarheid. Echter, op voorhand wordt de komst van een tweede supermarkt in het bestemmingsplan niet uitgesloten. De totstandkoming van een nieuw winkelgebied dient prioriteit te krijgen. Indien een nieuw te vestigen supermarkt kan leiden/ bijdragen tot de totstandkoming van een nieuw winkelcentrum dan dient hieraan veel waarde te worden gehecht. Uiteraard dient bij een nieuwe ontwikkeling wel zorgvuldig te worden gekeken naar de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

De huidige locatie van de winkelcluster biedt voor de realisatie van een compact winkelgebied met daarin opgenomen een supermarkt en de benodigde parkeerplaatsen feitelijk onvoldoende ruimte. Het “kermisterrein”, dat aansluit op de winkelcluster biedt een goede mogelijkheid voor de noodzakelijke uitbreidingsruimte. Zowel de ‘Detailhandelsvisie centrum Harkema, 2005’, opgesteld in opdracht van de gemeente, als de ‘Ontwikkelingsvisie centrumlocatie Harkema 2005’, opgesteld door een werkgroep voortvloeiend uit Plaatselijk Belang Harkema, voorzien ook nadrukkelijk in een (gedeeltelijke) invulling van het kermisterrein.

Met het bestemmingsplan kunnen slechts de ruimtelijke randvoorwaarden worden geboden ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen. De uiteindelijke totstandkoming van een nieuw winkelcentrum hangt met name af van eigenaren, huurders en andere marktpartijen. De gemeente heeft als zodanig geen ontwikkelende, maar een randvoorwaardenscheppende, coördinerende en toetsende rol. De initiatieven vanuit het dorp en de geluiden vanuit de markt geven alle vertrouwen dat een centrumontwikkeling van de grond zal komen.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een gebied aangewezen dat voor herontwikkeling van het dorpscentrum in aanmerking komt. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan herontwikkeling worden mogelijk gemaakt. De hiervoor geldende voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Voor wat betreft de ruimtelijke randvoorwaarden is aansluiting gezocht op de in 2005 opgestelde Detailhandelsvisie.

B e p e r k i n g e n

4

In dit hoofdstuk aandacht besteed aan de randvoorwaarden die voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied gelden. Veelal zijn dit milieuaspecten.

4.1

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied beperkt het thema geluidhinder zich (voor zover het om ruimtelijke ordening gaat) tot lawaai van het wegverkeer en van bedrijven. De bedrijfshinder komt in de volgende paragraaf aan de orde. Regelgeving rond wegverkeerslawaaï is - evenals industrielawaai - onderdeel van de Wet geluidhinder. In deze wet is bepaald dat elke weg een zone heeft waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van woningen en andere geluidgevoelige functies moet plaatsvinden. Een uitzondering geldt voor:

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

In het plangebied geldt een verkeerregime van 30 km/uur. Hoewel er in het plangebied geluidgevoelige functies aanwezig zijn, hoeft er in dit geval geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï plaats te vinden omdat hier de uitzondering van toepassing is.

4.2

Hinder van bedrijvigheid

Via de milieuwetgeving wordt hinder in woonsituaties, zoals lawaai van bedrijven, zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (Amvb) van de Wet milieubeheer. De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende milieuvergunningen. Deze vergunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en het wonen in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt. Bovendien worden in het plangebied geen directe ontwikkelingen voorzien die alsnog problemen zouden kunnen oproepen, zoals nieuwbouw van woningen.

BESTAANDE BEDRIJVIGHEID
EN WONEN

Het plan biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Nieuwvestiging van bedrijven die naar aard en schaal passend zijn is mogelijk binnen het concentratiegebied. In de aanloopgebieden (gebied met de bestemming 'Gemengd') kan aan nieuwvestiging van bedrijven die naar aard en schaal passend zijn binnen een woongebied medewerking worden verleend door middel van een ontheffing. Zowel in gevallen waarbij sprake is van uitbreiding van bedrijvigheid als gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid 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.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het dorpscentrum. Deze wijziging biedt mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe functies die naar aard en schaal passend zijn in de omgeving.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van kinderopvang. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is de afstand tot een woongebied 30 m. Gezien de centrumfunctie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is het situeren van kinderopvang naar aard en schaal passend in de omgeving.

In zowel gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid als gevallen van nieuwvestiging zal bij het verstrekken 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.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) zijn afstanden aangegeven die tussen bedrijfstypen en (rustig) woongebied zouden moeten worden aangehouden om milieuhinder te voorkomen. De afstanden in de VNG-brochure gelden als een richtlijn. Verschillen in feitelijke hinder kunnen voortkomen uit de aard en schaal van het betreffende bedrijf. Krachtens de Wet milieubeheer moeten de bedrijven een vergunning hebben dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) van de Wet milieubeheer. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van gevallen waarop een AMvB van toepassing is en welke het betreft.

4.3

Externe veiligheid

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt 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 die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

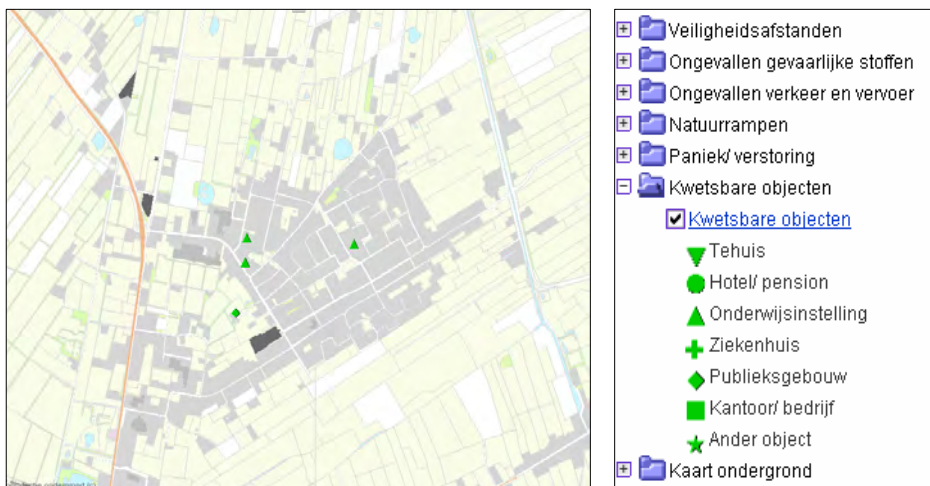
- Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Een aanzet tot het geven van wettelijke normen heeft plaatsgevonden met het opstellen van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Dit besluit is op 10 juni 2004 in het Staatsblad gepubliceerd en is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De hiervoor weergegeven regelgeving is onder meer van toepassing op tankstations met een LPG-installatie en vervangt eerdere regelgeving over de zonering rond deze inrichtingen.

BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID
INRICHTINGEN

In de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen gegeven. In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. In de circulaire, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd, is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire is overigens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

CIRCULAIRE RISICONORMERING
VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN



Bron: Risicokaart Provincie Fryslân d.d. 19 maart 2009

Op dit moment zijn op de Risicokaart van de provincie Fryslân in de directe nabijheid van Harkema geen risicovolle inrichtingen aangegeven.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer 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.

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.

INTERIMPERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot geheel 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4\text{--}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

PLANGEBIED

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

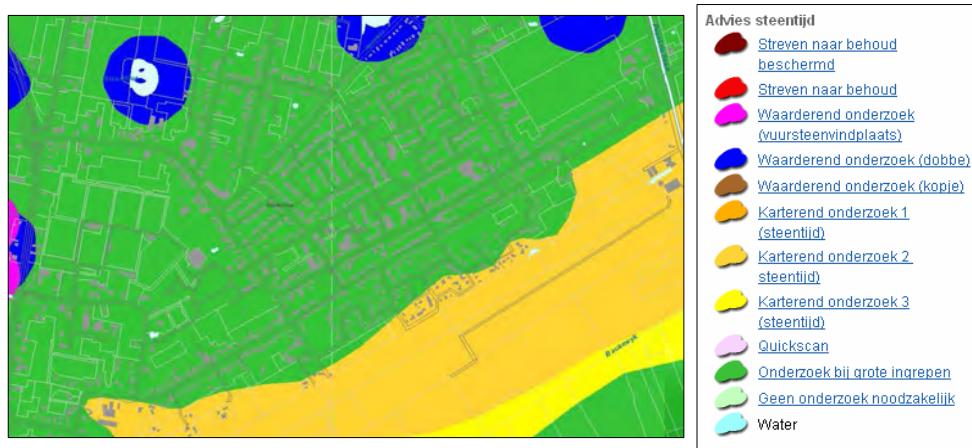
4.5

Archeologische waarden

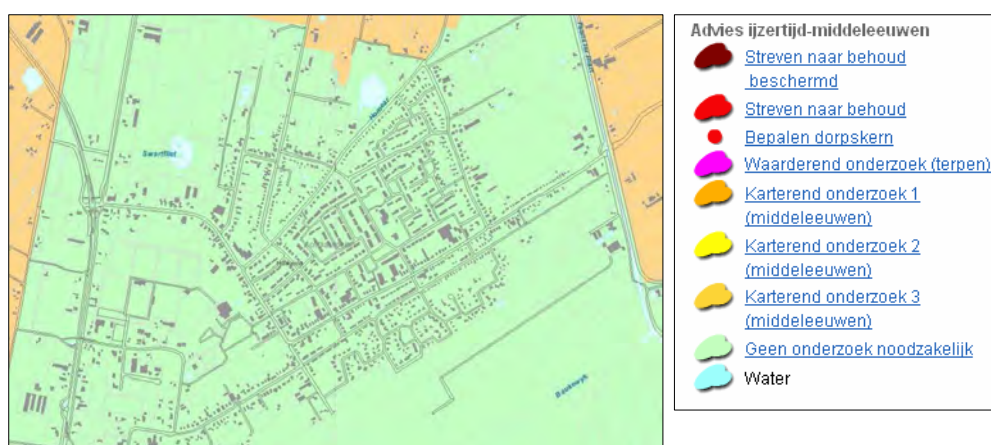
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Dit verdrag is vervolgens vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste positie gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen dan wel een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht die onder meer informatie biedt over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

FAMKE



Fragment FAMKE: periode steentijd-bronstijd



Fragment FAMKE: periode ijzertijd-middeleeuwen

CONCLUSIE

Uit FAMKE blijkt dat in het onderhavige plangebied slechts in geval van groot-schalige bodemingrepen archeologisch onderzoek zinvol zal zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Hiervan kan sprake zijn bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare, die bijvoorbeeld betrekking hebben op de aanleg van een complete woonwijk, of weg-aanleg. Voor dergelijke grote ingrepen wordt een karterend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. In het plan zijn ingrepen van deze omvang niet aan de orde. Het gebied dat in aanmerking komt voor een mogelijke toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid omvat een ingreep die kleiner is dan 2,5 hectare. Voor het bestemmingsplan bestaat dan ook geen noodzaak voor een archeologisch onderzoek.

4.6

Bodemkwaliteit

Aangezien bodemingrepen van substantiële omvang niet in het plangebied worden voorzien, is onderzoek naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging in het kader van de bestemmingsregeling niet nodig. Wel zal bij individuele bouwaanvragen in sommige gevallen actuele informatie over de bodemkwaliteit moeten worden overlegd.

4.7

Ecologische waarden

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet in het kader van de Flora- en faunawet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze effecten acceptabel zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een beheersplan. Ingrijpende nieuwe ontwikkelingen worden middels het plan niet mogelijk gemaakt. Aanzienlijke verandering van de bestaande situatie ligt derhalve niet in de rede, waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen, dat indien gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid er ecologisch onderzoek dient plaats te vinden en de resultaten van het onderzoek bij het wijzigingsplan betrokken dienen te worden.

4.8

Waterbeheer

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is te 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.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

NATIONAAL BELEID

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en in tijd;
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

ROL VAN DE GEMEENTE EN WATERSCHAP IN HET WATERBEHEER

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte-)waterhuishouding, zoals waterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Het grondwater wordt beheerd door de provincie. Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan en in de Keur.

Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen

De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan (IWBP) opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden.

In het Integraal Waterbeheerplan geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij wordt aandacht besteed aan onder meer veiligheid, afwatering, peilbeheer, oevers, eutrofiëring, emissies, waterbodems en onderhoud.

Keur

Het Wetterskip Fryslân heeft inmiddels een overkoepelende keur opgesteld. De keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit en de waterkwantiteit. In de keur is ook aangegeven hoe ontheffing van de verbodsbepalingen kan worden aangevraagd.

Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het bestemmingsplan en momenteel ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel deze laatste taak meer en meer richting het waterschap wordt geschoven).

Uit het vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer. Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer en elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de regels die in de Keur zijn opgenomen; de gemeente handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een beheersplan. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Wel zijn er in het plan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal het Wetterskip om advies worden gevraagd. Aan de hand van het verstrekte advies door het Wetterskip wordt bepaald waar de compensatie voor de toename van het verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

ONTWIKKELINGS-
MOGELIJKHEDEN

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de watertoets niet alleen verplicht voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor projectbesluiten ex artikel 3.10 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Bij de toepassing van planologische veranderingen zal vooral aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- Het type functiewijziging in relatie tot het aanwezige watersysteem;
- Het type riolering;
- Het afkoppelen van verharde oppervlakken, dakvlakken, wegen en dergelijke;
- De locatie van het water waarop de afkoppeling plaatsvindt;
- Het realiseren van voldoende oppervlaktewaterberging (in stedelijk gebied circa 10% van het verharde oppervlak, een en ander afhankelijk van het type riolering);
- Duurzaam bouwen;
- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers.

Overleg met het waterschap

In de fase van de planontwikkeling is aan het waterschap gevraagd eventuele aandachtspunten ten aanzien van water in het plangebied aan te geven. In een reactie van.....heeft het waterschap aangegeven
.....

PM

Beleidsuitgangspunten

5

5.1

Wonen

1. Ten aanzien van de woonfunctie in het pangebied is het beleid gericht op het handhaven van de woonfunctie zoals die nu voorkomt in het centrumgebied van Harkema.
2. Binnen het woongebied is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf 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 behoeven 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.

5.2

Bedrijvigheid

3. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande bedrijvigheid in het centrum van het dorp. De aanwezige bedrijven komen verspreid over het plangebied voor, de uitbreidingsmogelijkheden zullen, gelet op de situering en de beschikbare ruimte, beperkt zijn.
4. In het gebied dat als centrumgebied fungeert van het dorp kan - middels uitwisseling van functies in de bestemming 'Centrum' en door middel van een ontheffing binnen de bestemming 'Gemengd' - nieuwvestiging van kleinschalige bedrijvigheid, ontstaan. Hierbij zal worden gekeken of de bedrijvigheid geen milieu- en verkeershinder kan opleveren. Het gebied is vanouds gemengd. Handhaving van deze differentiatie in dit gebied is het uitgangspunt.

5.3

Voorzieningen

5. De gemeente streeft naar handhaving van de detailhandel en de maatschappelijke voorzieningen in het dorp. Uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt in dit plan niet voorzien. Het beleid is er dan ook op gericht om de bestaande voorzieningen te handhaven en waar mogelijk te versterken. Ten aanzien van ontwikkelingen in het centrumgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ter versterking van het centrum van Harkema.
6. Er is op dit moment een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig in het plangebied. Het beleid is er op gericht om detailhandel te concentreren in het centrumgebied. Nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestemming 'Centrum' is daarom niet mogelijk. Aan de Bouwe Harkemastrjitte 1 is café 'de Klok' gevestigd. Aan de Warmoltsstrjitte bevindt zich een pizzeria. Ontwikkelingen dienen met name plaats te vinden in het wijzigingsgebied.
7. De sportvoorzieningen die het dorp rijk is, dienen gehandhaafd te worden. Op termijn ligt een verdere uitbreiding van de sportaccommodaties niet voor de hand.
8. In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De eerste wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 1" kan worden gebruikt om aan het centrum van Harkema een nieuwe impuls te geven. De tweede wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2" is gericht op de ontwikkeling van een 'kindercentrum'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het bijvoorbeeld mogelijk om een peuterspeelzaal en een consultatiebureau te realiseren. Aan beide wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden.

5.4

Overige aspecten

9. 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 verbinding (Reitsmastrjitte-Warmoltsstrjitte) dient het doorgaande karakter te behouden.
10. Bepalende groene zones worden als structureel groen gezien en genieten op grond daarvan een bescherming in het voorliggende bestemmingsplan middels een daar op toegespitste bestemming.

Juridische toelichting



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, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen 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 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

BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe 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).

Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

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 voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel 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.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, 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 en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. 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 bouwmassa 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 ontheffingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
ONTHEFFING EN WIJZIGING

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.

SANERINGSREGELING

Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld. Op een perceel is 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m² bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m² onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m², dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m² aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m² die men afbreekt 200 m² onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m² (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m² (het deel

dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m² (60% van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

WONINGAANPASSING

Door middel van een algemene ontheffingsbevoegdheid worden 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 Wet maatschappelijke ondersteuning) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

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.

Maar voordat de afzonderlijke bestemmingen aan de orde komen, is eerst aandacht geschonken aan de globale verdeling van de bestemmingen over het plangebied.

VOORAF

De keuze is gemaakt om qua functionaliteit twee hoofdgebieden te onderscheiden: een gebied waar de gemengde functie voorop staat en een gebied dat gericht is op een centrumfunctie. Daarnaast zijn wat kleinere gebieden die zijn gericht op de woon- en maatschappelijke functie. Het gebied met het gemengd karakter is het aanloopgebied richting het centrum. De Reitsmastrjitte en de Warmoltsstrjitte gelden als aanlooproute naar het centrum. Dit pleit ervoor om naast de woonfunctie een aantal andere functies toe te staan. Deze functies zijn echter niet onderling uitwisselbaar gemaakt, maar aan de bestaande plaats gebonden. Alleen middels een ontheffing is nieuwvestiging van kleinschalige, niet milieuhinderlijke bedrijvigheid toegestaan.

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

- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Centrum;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Sport - Duivensport;
- Tuin;

- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen;
- Wonen - Bijzonder woongebouw;
- Wonen - Woongebouw.

De grotere bedrijven binnen het plangebied zijn in het plan aangeduid. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven en de bestaande bedrijven welke als zodanig in het plan zijn aangeduid. Een ontheffing is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

BEDRIJF

Voor zover aanwezig is ook de bedrijfswoning in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m² bedragen. Bijgebouwen ten dienste van een bedrijfswoning kunnen net als bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daar het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en bijgebouwen - voor zover gebouwd binnen het bouwvlak - ruimtelijk minder relevant is, zijn hier geen aparte regels voor opgenomen. Middels ontheffing kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen in dat geval met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van de bijgebouwen.

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

BEDRIJF - NUTSBEDRIJF

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 ontheffingsbevoegdheid kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt. De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar.

CENTRUM

Ook 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 bui-

ten 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 m². Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

GEMENGD

Het aanloopgebied naar het centrum van Harkema langs de Warmoltsstrjitte 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 ontheffing 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.

Hierbij is nadrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van ontheffing voor detailhandel omdat voor deze functie geen uitbreiding buiten het centrumgebied wordt voorgestaan.

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.

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 m² in plaats van maximaal 100 m²). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

De belangrijke groene ruimten in het dorp zijn bestemd als 'Groen'. In deze gebieden staat het in stand houden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

GROEN

Het binnen het plangebied voorkomende horecabedrijven zijn als zodanig bestemd. Het betreft een pizzeria en het café De Klok. 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. Middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Centrum'.

HORECA

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Voorbeelden hiervan zijn de kerk, de school en het clubhuis Harkema sociaal cultureel werk.

MAATSCHAPPELIJK

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 gymnastiekzaal en de tennisbaan zijn onder de bestemming 'Sport' gebracht. De bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden opgericht. Er mag uitsluitend bebouwing worden opgericht die een directe relatie met de bestemming heeft. Voor de sportvelden betekent dit dat alleen was-, kleed- en bergruimten, een tribune, een kantine en overige beheersgebouwen zijn toegestaan. De bestaande maatvoeringen zijn daarbij uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak aangegeven. Ontheffing is mogelijk voor de bouw van extra gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld kunnen voorwaarden worden verbonden aan de afmeting en situering van deze gebouwen.

SPORT

In het plangebied ligt een gebouw dat door duivenhouders wordt gebruikt als verzamelpunt. De wedstrijdduiven worden daar verzameld en ingekorfd om naar het vertrekpunt van de vliegwedstrijd te worden gebracht. Er is voor gekozen om dit perceel onder te brengen in de bestemming Sport - Duivensport, omdat dit een heel specifiek gebruik is. In de bestemmingsomschrijving is het gebruik beperkt tot het verzamelen van wedstrijdduiven voor een vliegwedstrijd. Bij het gebouw is de bestaande maatvoering het uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak aangegeven.

SPORT - DUIVENSPORT

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 vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit betekent dat

TUIN

er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

De wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

WONEN

De bestemming 'Wonen' omvat een aantal percelen in het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen.

De bouwregels zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het in het plan aangegeven aantal.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² (voor percelen van meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m²), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend).

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 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden 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 niet gebonden aan een maximum oppervlakte per gebouw. Daar waar middels een ontheffing een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan, mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² 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 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Het binnen het plangebied gelegen woongebouw De Bôge aan de Warmoltsstrjitte is bestemd als 'Wonen - Bijzonder woongebouw'. Het woongebouw mag worden gebouwd binnen de in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak. De bestemming is gericht op een woongebouw, waarbij centrale voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging met de daarbij behorende bijgebouwen bepalend zijn. De maximale bouwhoogte van het woongebouw is aangegeven in het bouwvlak. Naast vergunningvrije gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag een gebouw worden opgericht als (gemeenschappelijke) fietsenstalling en berging. De oppervlakte van dit bijgebouw is gerelateerd aan het aantal wooneenheden gebouwd binnen het bouwvlak. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is in de regels nadrukkelijk als strijdig gebruik van de gronden aangeduid.

WONEN - BIJZONDER
WOONGEBOUW

De binnen het plangebied gelegen appartementengebouwen en andere woongebouwen zijn bestemd als 'Wonen - Woongebouw'. De woongebouwen mogen worden gebouwd binnen de in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlakken. Naast vergunningvrije gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwen worden opgericht als (gemeenschappelijke) fietsenstallingen 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.

WONEN - WOONGEBOUW

Langs de Warmoltsstrjitte ter hoogte van de Bouwe Harkemastrjitte is een wijzigingsgebied opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt om aan het centrum van Harkema een nieuwe impuls te geven. Aan de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Bij het opstellen van het wijzigingsplan moet zijn voldaan aan deze voorwaarden. Een aantal van de gestelde voorwaarden hebben betrekking op verplichtingen die voortvloeien uit wet- en regelgeving dan wel het gemeentelijke beleid. Voor het gebied zijn een aantal specifieke voorwaarden opgenomen. Zo mogen de gronden voor niet meer dan 70% worden bebouwd. Ook is er een voorwaarde opgenomen die ziet op de toegestane maatvoering in het wijzigingsgebied. Aan de parkeervoorzieningen dient voldoende aandacht te worden besteed.

WRO-ZONE - WIJZIGINGS-
GEBIED 1

De gronden die op de verbeelding zijn weergegeven met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" kunnen worden gewijzigd ten behoeve van het mogelijk maken van een kindercentrum. In het kindercentrum mag na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kinderopvang worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk om al dan niet in combinatie met de kinderopvang een peuterspeelzaal of eventueel een consultatiebureau op te richten. Kinderopvang is een diensverlenende functie. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voor het gebruiken het bouwen aansluiting gezocht bij de bestemming 'Dienst-

WRO-ZONE - WIJZIGINGS-
GEBIED 2

verlening'. De bestemming 'Dienstverlening' is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

INTERNETVERKOOP VAN GOEDEREN

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen'. Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar de verkoop van goederen via internet aan moet voldoen. Zo mag er ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m², worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop. Alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact plaatsvinden. Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 -19:00 uur). Indien deze voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

Inspraak en overleg



Het bestemmingsplan zal voor inspraak aan de bevolking worden voorgelegd. De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden vermeld.

Hetzelfde geldt voor het overleg dat met een aantal instanties moet worden gevoerd, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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. Ontwikkelingen in het plangebied kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van 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 is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen 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.