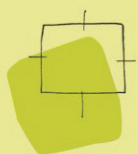
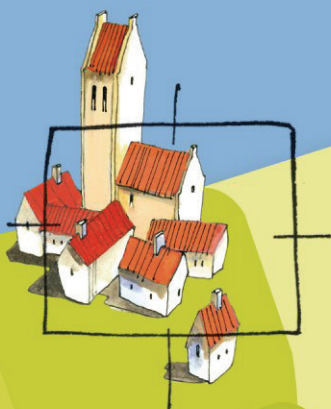


Bestemmingsplan Kootstertille



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Kootstertille

VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting + bijlage (pm)

Regels + bijlage

Verbeelding

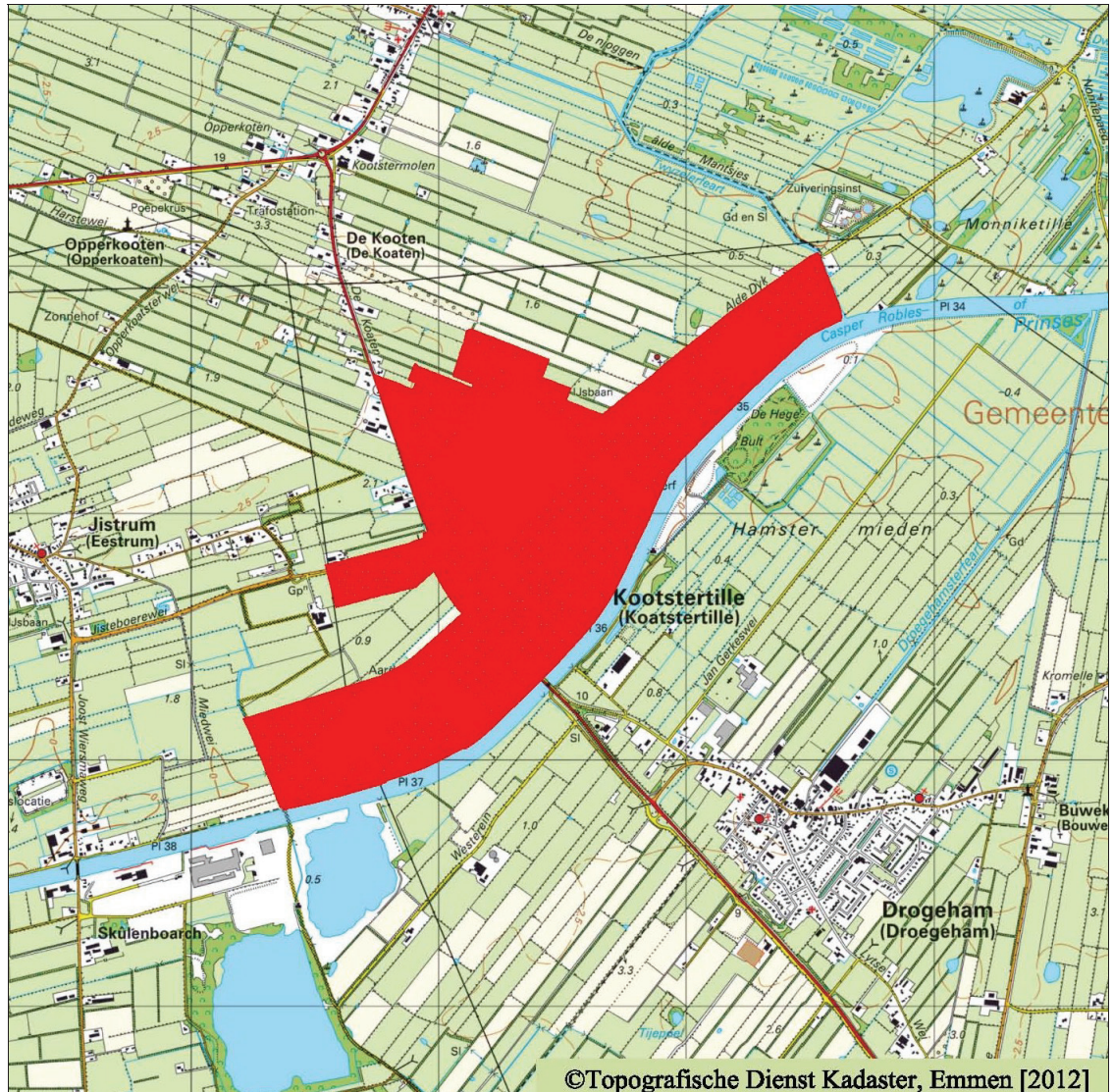
26 november 2012

Projectnummer 005.00.08.40.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Karakter van het plan	5
1.3	Herziening	6
1.4	Plangebied	6
1.5	Relatie met PIP-Skûlenboarch	7
1.6	Leeswijzer	8
2	De bestaande situatie	9
2.1	Terugblik	9
2.2	Ruimtelijke situatie	10
2.3	Functionele situatie	13
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Beperkingen	27
4.1	Geluidhinder	27
4.2	Hinder van bedrijvigheid	29
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Archeologische waarden	30
4.5	Cultuurhistorische waarden	33
4.6	Waterparagraaf	35
4.7	Ecologische waarden	37
4.8	Luchtkwaliteit	38
4.9	Bodemkwaliteit	39
5	Beleidsuitgangspunten	41
5.1	Wonen	41
5.2	Centrum	42
5.3	Voorzieningen	42
5.4	Bedrijvigheid	42
5.5	Overige aspecten	43
6	Juridische toelichting	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Bestemmingsplanprocedure	48
6.3	Bestemmingen	49
6.4	Overige aspecten	57

7	Inspraak en overleg	59
7.1	Inspraak	59
7.2	Overleg	59
8	Economische uitvoerbaarheid	61

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. Het doel van de integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen is te komen tot een actualisatie en standaardisatie van de planologische regelingen (afgemeten aan het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente) en de afstemming van de regelingen in de verschillende deelgebieden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van deze actualiseringsslag.

De bestaande planologische regelingen voor Kootstertille zijn niet allemaal voldoende op elkaar afgestemd. Voorliggend bestemmingsplan “Kootstertille” omvat zowel de dorpskern als de bedrijventerreinen Oostkern en Westkern. Hoewel de gebieden zowel ruimtelijk als functioneel uiteenlopen, is gekozen voor één bestemmingsplan vanwege de invloedssfeer van de geluidscontouren van de beide bedrijventerreinen op de dorpskern van Kootstertille.

1.2

Karakter van het plan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de samenvoeging en (gedeeltelijke) actualisatie van zes geldende bestemmingsplannen voor het dorp Kootstertille. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Oftewel, met het bestemmingsplan wordt in principe niet voorzien in het bieden van mogelijkheden voor grootschalige ontwikkelingen die de structuur en identiteit van het plangebied veranderen. Indien in de toekomst toch sprake is van dergelijke (gewenste) ontwikkelingen, dan is een (gedeeltelijke) herziening van onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk. Een uitzondering op het conserverend karakter is het gebied ten westen van het bedrijventerrein Kootstertille-Westkern. Voor dit gebied wordt voorzien in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een nieuw watergebonden bedrijventerrein. In paragraaf 1.5 is hierop verder ingegaan.

1.3

Herziening

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

Tabel 1.

Geldende bestemmingsplannen Kootstertille	Datum goedkeuring G.S.
Herziening plan in onderdelen dorp Kootstertille	24-08-1965
Kootstertille (deels)	30-03-1978
Kootstertille part. plan 1979	29-04-1981
Kootstertille herziening omgeving Van Sytzamaloane	03-06-1997
Bestemmingsplan Kootstertille locatie Kanselarije 7	14-07-2006
Bestemmingsplan interim-regeling aanpassen geldende woonbestemmingen	01-04-2003

Het in de tabel laatstgenoemde plan (de interim-regeling) was er op gericht zogenaamde ‘slapende’ woonbestemmingen van een bestemming te voorzien die meer recht deed aan de feitelijke situatie op een perceel. Het betrof percelen waarvan werd verondersteld dat een uiteindelijke realisatie van een woonfunctie niet waarschijnlijk was. In Kootstertille is met de interim-regeling de bestemming van een aantal percelen tussen De Koaten en de Kanselarije gewijzigd van ‘Woondoeleinden’ naar ‘Tuinen en erven’ en ‘Agrarisch’. Zowel op de hoek van de Dahliastrjitte en de Klaproasstrjitte, als aan de Pinksterblomstrjitte is de bestemming ‘Woondoeleinden’ gewijzigd naar ‘Groen’.

1.4

Plangebied

De ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven.

PLANBEGREINZING

Het plangebied omvat globaal de bebouwde kom van Kootstertille en de bedrijventerreinen Oostkern en Westkern. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Prinses Margrietkanaal. Bedrijventerrein Oostkern vormt het oostelijk deel van het plangebied. De Twyzelerfeart en de Alde Dyk vormen daarvan respectievelijk de oostelijke en noordelijke grens. Vanaf de bebouwing aan de Maria Louiseloane volgt de plangrens in het noorden de buitenste grens van de woonwijk en sluit aan op De Koaten ten noorden van nummer 36. De Koaten vormt de westelijke grens van het plan tot aan het bedrijventerrein Westkern. Ter hoogte van de rotonde zijn de sportvelden en een deel van de Jisteboerewei ook in het plangebied opgenomen. Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt gevormd door bedrijventerrein Westkern inclusief de gronden waarop in de toekomst mogelijk de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein plaats kan vinden.



Figuur 1. Luchtfoto van Kootstertille (bron: Google Earth)

1.5

Relatie met PIP-Skûlenboarch

De gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel werken, onder regie van de provincie Fryslân, aan een integraal plan voor de ontwikkeling van het ten westen van Kootstertille gelegen gebied Skûlenboarch/Westkern. Eén van de onderdelen daarvan behelst de voorgenomen aanleg van een nieuw watergebonden bedrijventerrein aan de noordzijde van het Prinses Margrietkanaal (aansluitend op bedrijventerrein Kootstertille-Westkern). Onder andere met het oog op deze ontwikkeling is inmiddels een Milieu Effect Rapportage opgesteld. Bij het doorgaan van dit plan zal aanleg van het bedrijventerrein planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). In dat geval zal het westelijke deel van het bestaande industrieterrein Kootstertille-Westkern, dat reeds van een industriebestemming is voorzien, ondergebracht worden bij dit PIP. Daarmee wordt voor een aaneengesloten watergebonden bedrijventerrein één uniform bestemmingsplanregime tot stand gebracht. Omdat de realisering van dit bedrijventerrein nog niet zeker is en de actualisering van de bestemmingsplannen voor Kootstertille, met het oog op de einddatum van 1 juli 2013, niet langer uitgesteld kan worden, wordt ervoor gekozen om het gehele bedrijventerrein Kootstertille-Westkern, inclusief het westelijke deel, mee te nemen in de actualisatie van de bestemmingsplannen voor Kootstertille. Daarbij blijft het mogelijk dat het westelijk deel van dit bedrijventerrein te zijner tijd alsnog wordt opgenomen in een eventueel Provinciaal Inpassingsplan.

1.6

Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie, het waterschap en de gemeente de revue passeren. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk 6 een (juridische) toelichting op de regels is gegeven. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) opgenomen. In hoofdstuk 8, tenslotte, is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

De bestaande situatie

2

2.1

Terugblik

Van oorsprong was Kooten een boerendorp (Kooten is afgeleid van Cottum dat weer komt van keuterboeren, ofwel 'de koters'). Doordat in 1571 de Spaanse officier en stadhouder Caspar di Robles de opdracht gaf tot het graven van het Kolonelsdiep, sinds 1945 Prinses Margrietkanaal genaamd, vestigden meer mensen zich in de omgeving van de brug over dit kanaal. Deze nederzetting kreeg de naam Kootstertille, in het spraakgebruik 'De Tille' genoemd (Tille is de Friese benaming voor hoge brug). Vooral rond de eeuwwisseling verzezen hier onder andere enkele oliemolens, een jeneverstokerij en een scheepstimmerwerf; een pril begin van industrialisatie dus.

Eind jaren dertig werd het kanaal om het dorp heen geleid, waardoor in de vorm van een doodlopende arm een haven ontstond, waar diverse bedrijven gebruik van maakten. Dit had tot gevolg dat 'De Tille' het dorp Kooten ging overvleugelen en daarom is in 1959 de dorpsnaam Kooten opgegaan in Kootstertille.

Als gevolg van een wijziging van het industrialisatiebeleid van het Rijk werd Kootstertille aangewezen tot ontwikkelingskern. De ligging aan het groot-scheepsvaarwater bleek een belangrijke vestigingsfactor te zijn. Er vestigden zich sindsdien verschillende middelgrote bedrijven. Deze industrialisatie heeft voor de ontwikkeling van Kootstertille belangrijke gevolgen gehad. Toen de groei op gang kwam, maakte het dorp 'de sprong' over de Alde Dyk. Inmiddels is hier een woonwijk verzezen.



Figuur 2. Topografische kaart 1926



Figuur 3 en 4. Topografische kaarten van 1960 en 2000

2.2

Ruimtelijke situatie

Situering in het landschap

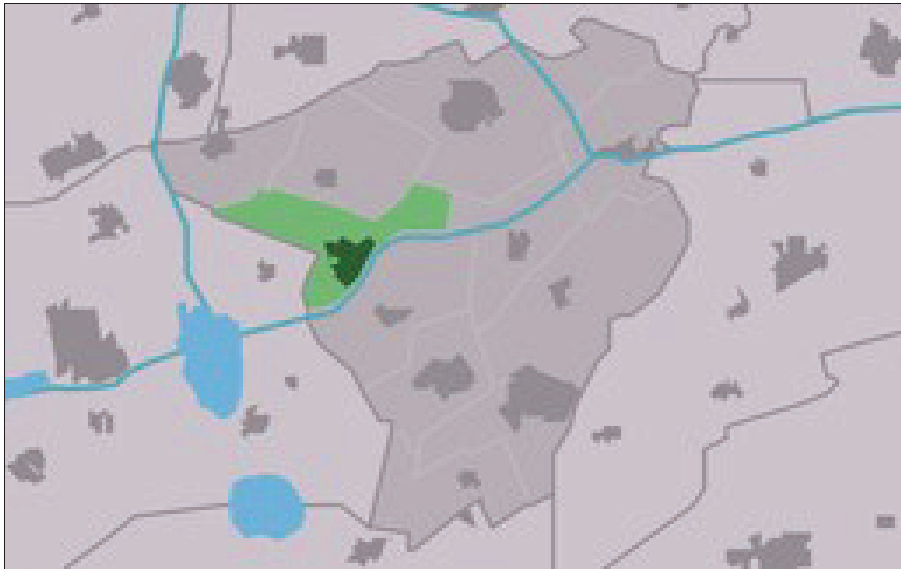
Achtkarspelen is een uitgestrekte plattelandsgemeente in het noordoosten van de provincie Fryslân. In de gemeente komt een drietal verschillende landschapstypen voor, te weten het kustlandschap, het veenlandschap en het dekzand- en keileemlandschap.

Het overgrote deel van de gemeente is aangewezen als Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden (Noordelijke Friese Wouden). De noordelijke wouden bestrijken de noordwestelijke helling van het Drents Plateau die uit een basis van keileem bestaat waarop dekzanden zijn afgezet. De zandgronden zijn plaatselijk onderbroken door laagveen.

Globaal gezien wordt het nationaal landschap gevormd door het dekzand- en keileemlandschap. Het dekzand- en keileemlandschap wordt voornamelijk aangetroffen aan de west- en zuidzijde van de gemeente bij Augustinusga, Drogeham, Surhuizum, Kootstertille, Buitenpost en Twijzel. Deze dorpen zijn op dekzand- en keileemruggen gelegen. Lange smalle percelen in dit gebied, ooit veroverd op het veenmoeras, worden begrensd door houtwallen en elzensingels. Daartussen liggen verspreid in dit dekzand- en keileemlandschap plassen water, zogenaamde dobben, die vaak worden gebruikt als drenkplaats voor het vee, en pingoruïnes, overblijfselen uit de ijstijd. Nergens in ons land is dit strokenpatroon, met een dergelijke dichtheid, zo gaaf bewaard gebleven als hier.

Vrijwel geheel het grondgebied van de gemeente Achtkarspelen valt onder het Nationaal Landschap. Het dorp Kootstertille valt ook binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap.

Kootstertille ligt in het westen van de gemeente Achtkarspelen, aan het Prinses Margrietkanaal. Ten noordwesten van het dorp ligt, op hoger gelegen zandgronden, het karakteristieke besloten coulisselandschap met houtwallen. Verder is het dorp omringd door lager gelegen gronden zoals de Monniketille ten oosten van het dorp, en de Hamstermieden aan de zuidzijde van het Prinses Margrietkanaal.



Figuur 5. Ligging van Kootstertille en omgeving in de gemeente Achtkarspelen (bron: gemeente Achtkarspelen)

Het dorp

De ruimtelijke structuur van Kootstertille wordt bepaald door het lint van De Koaten waarmee de ontstaansgeschiedenis van het dorp mee is begonnen. Het assenkruis van De Koaten/Hege Dyk (noord-zuid) en Alde Dyk/Jisteboerewei (oost-west) zorgt voor een duidelijke structuur.

Parallel aan de Hege Dyk liggen de Alde Hamsterwei en de Tillebuorren. Deze twee straten vormen, samen met De Koaten het oorspronkelijke bebouwingslint van Kootstertille. Aan deze straten staat dan ook de oudste bebouwing en ze vervullen nog steeds de centrumfunctie van het dorp. De centrumfunctie wordt voortgezet in een jonger deel van het dorp aan de zuidzijde van de Alde Dyk. Woongebouw 'De Koaster' op de hoek van de Tillebuorren en de Alde Dyk markeert de entree van het dorp. Zowel de bebouwing aan De Koaten, , Alde Hamsterwei, Tillebuorren en Alde Dyk is overwegend vrijstaand.

Ten oosten van de Alde Hamsterwei en de Tillebuorren heeft tussen 1950 en 1970 planmatige uitbreiding plaatsgevonden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook is een aantal voorzieningen, zoals het dorps huis en twee scholen, in dit deel van het dorp gelegen.

BEBOUWING



Figuur 6. Woongebouw 'De Koaster' en de Nederlands-hervormde kerk (bron: Google Earth)

In het noordoostelijke deel van het dorp hebben vanaf de jaren '70 verdere uitbreidingen van Kootstertille plaatsgevonden ten noorden van de Alde Dyk. In eerste instantie planmatig gebouwde rijwoningen, vrijstaande (semi)bungalows, later ook twee-onder-een-kapwoningen en meer recent individuele bouw op vrije kavels. De laatste woningbouwuitbreiding betrof het plan 'Sytzamalolane'. Aan de randen van de wijk komen voorzieningen voor zoals een kerk en sportvoorzieningen. Opvallend is het open agrarische gebied tussen deze wijk en de bebouwing aan De Koaten.



Figuur 7. Willem Lodewijkstrjitte (bron: Google Earth)

MONUMENTEN

Rijksmonumenten zijn monumenten die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988. Dit betreft de kerk aan de Tillebuorren en een boerderij aan De Koaten 26.

2.3

Functionele situatie

Functioneel gezien kan Kootstertille in diverse deelgebieden worden onderscheiden. Het gaat daarbij om gebieden waar de woonfunctie domineert, gebieden met een centrumfunctie met veel detailhandel, bedrijventerreinen, en gebieden met een gemengd karakter waarin naast de woonfunctie eveneens diverse voorzieningen voorkomen. De onderstaande figuur toont een globaal overzicht van de verschillende functionele deelgebieden in Kootstertille.



Figuur 8. Functionele deelgebieden Kootstertille
(bron: gemeente Achtkarspelen)

Woongebied

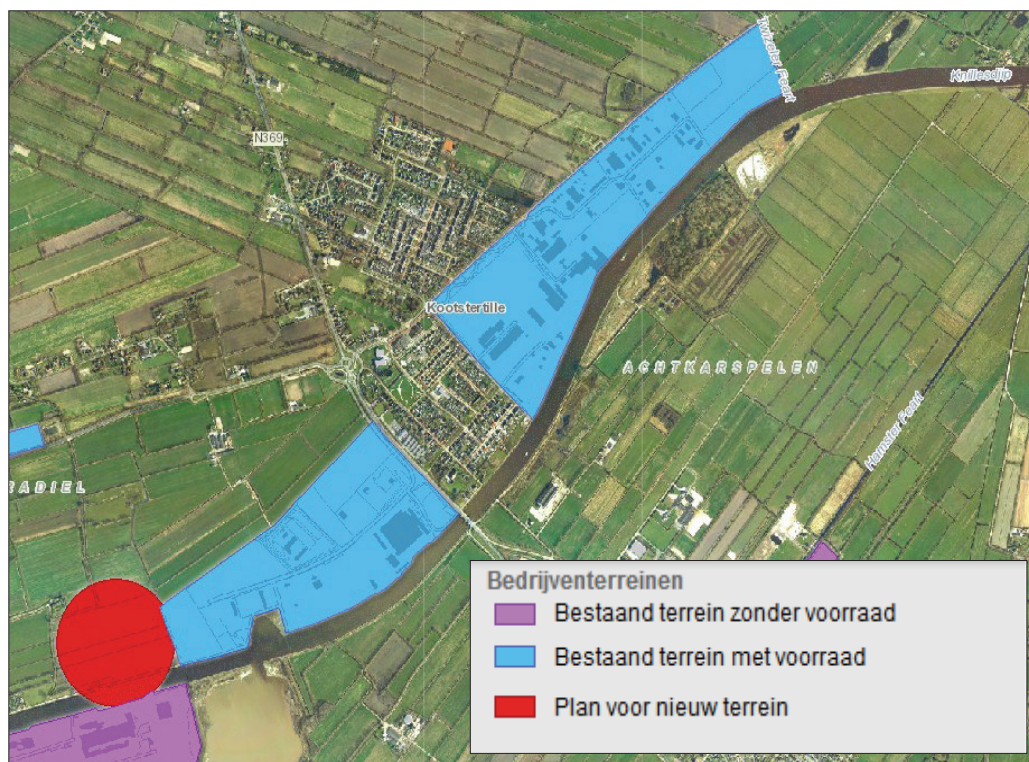
De gebieden waar voornamelijk wordt gewoond liggen ten oosten van De Koaten/Hege Dyk. Eerst is de wijk ten zuiden van de Alde Dyk ontwikkeld, later is de sprong naar de noordzijde van de Alde Dyk. In figuur 8 zijn beide gebieden met geel aangegeven. Ook aan het noordelijke deel van De Koaten en aan de Alde Hamsterwei wordt voornamelijk gewoond. Op 1 januari 2012 was de woningvoorraad van Kootstertille 997 woningen.

Voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de woonfunctie in deze gebieden te handhaven. Er is geen uitwisseling met andere functies mogelijk. De niet-woonfuncties binnen deze gebieden zijn voorzien van een passende bestemming.

Bedrijvigheid

Figuur 8 maakt inzichtelijk dat de bedrijventerreinen, paars gearceerd, de grootste oppervlakte van het plangebied innemen. Het gaat daarbij om:

1. Bedrijventerrein Oostkern. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van de kern Kootstertille en heeft een oppervlakte van ongeveer 40 ha, waarvan is nog 7,7 ha uitgeefbaar. Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Alde Dyk, de Pinksterblomstrjitte en de Mounestrjitte. Bedrijventerrein Oostkern biedt plaats een aantal grote bedrijven als Haitsma Beton, de recyclingbedrijven Van der Galiën, scheepsontmantelingsbedrijf Reitsma en scheepsvaartbedrijf Van Santen. Aan de zijde van de Alde Dyk ligt een strook waar een aantal bedrijven zijn gevestigd met een bedrijfswoning.
2. Bedrijventerrein Westkern. Dit bedrijven terrein ligt ten zuidwesten van Kootstertille en heeft een oppervlakte van ongeveer 35 ha, waarvan 3 ha nog uitgeefbaar is. Het grootste bedrijf op het bedrijventerrein is Asphalt Productie Kootstertille (APK). Ook is er op bedrijventerrein Westkern een aardgasmengstation aanwezig van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) en de Gasunie. Verder is er nog een aantal kleinere bedrijven gevestigd.
3. Aan de Hege Dyk ligt nog een kleine bedrijfslocatie van het bedrijf Biddle.



Figuur 9. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties
(bron: Provinsje Fryslân, 2012)

Gemengd gebied en centrum

Een deel van de bebouwing aan de Tillebuorren (nummers 1 t/m 25 en 2 t/m 30) behoort tot het dorpscentrum van Kootstertille waar detailhandel is geconcentreerd. Meer detailhandel is te vinden aan de zuidzijde van de Alde Dyk. Deze twee gebieden in het plangebied zijn bestemd als 'Centrum'.

Voor het overige deel van de Tillebuorren en het meest westelijk deel van de Alde Dyk, komt een mix van de functies wonen en werken voor. Deze gebieden behoren echter niet tot het feitelijke centrum van het dorp en hebben daarom de bestemming 'Gemengd'.

Binnen deze gebieden bevinden zich ook kleine gebieden of percelen met een andere functie bijvoorbeeld een kerk, sportvoorzieningen en agrarische gronden. Hier zijn de diverse functies als zodanig bestemd ('Wonen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Agrarisch'). Hieronder is een korte opsomming van deze functies gegeven.

De plaatselijke horeca bestaat uit:

- Tillebuorren 2: Café/cafetaria De Viersprong;
- Alde Dyk 30: Café/snackbar 't Centrum.

HORECA

Het dorp beschikt over een redelijk voorzieningenniveau. Binnen het plangebied gaat het daarbij onder meer om de volgende maatschappelijke voorzieningen:

MAATSCHAPPELIJKE
VOORZIENINGEN

- Swanneblomstrjitte 11: Openbare Basisschool De Balkwar;
- Swanneblomstrjitte 9: Dorpshuis 't Tillehûs;
- Goudtsjebloemstrjitte 22: CBS De Merlettes;
- Linthorst Homanloane 5: Gereformeerde basisschool Oranje Nassau;
- Tillebuorren 42: Benedictuskerk (Protestantse gemeente Kootstertille);
- Van Harinxmastrjitte 7: Kerkelijk centrum (Protestantse gemeente Kootstertille).

Het dorp telt eveneens enkele sportvoorzieningen:

SPORT- EN RECREATIE-
VOORZIENINGEN

- Jisteboerewei 1: Sportpark De Tille (sportvelden met kantine/kleedgebouw);
- Willem Frederikstrjitte 14: De Mieden, tennisbanen en Jeu de boules (met kantine/kleedgebouw);
- Van Harinxmastrjitte 9: Gymnastiekzaal (ondergebracht bij 'Maatschappelijk').

In de haven, langs de Mounestrjitte, is een jachthaven met een omvang van 26 ligplaatsen. Deze biedt ook ruimte aan passanten. De ligplaatsen zijn in beheer bij Watersportvereniging Achtkarspelen.

VAARRECREATIE

VERKEER

De verkeersstructuur in Kootstertille is gebaseerd op de Hege Dyk/De Koaten, dit is de doorgaande weg N369. Op deze wegen geldt een snelheidsregime van 80 km/uur. Vanaf N369 loopt de Alde Dyk in oostelijke richting. Deze weg vormt de ontsluiting voor de woongebieden in Kootstertille en het bedrijventerrein Oastkern. Binnen de bebouwde kom van Kootstertille is de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur. In westelijke richting vormt de Jisteboerewei de verbindingsweg tussen Kootstertille en Jistrum, hier geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. Vanaf de Jisteboerewei vormt Westkern de ontsluiting voor het gelijknamige bedrijventerrein. Op deze weg geldt een snelheidsregime van 60 km/uur.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze structuurvisie gooit het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Buiten deze dertien belangen hebben de centrale overheden beleidsvrijheid. Het rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en op deze wijze komen burgers en bedrijven meer centraal te staan.

Het rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd.

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.

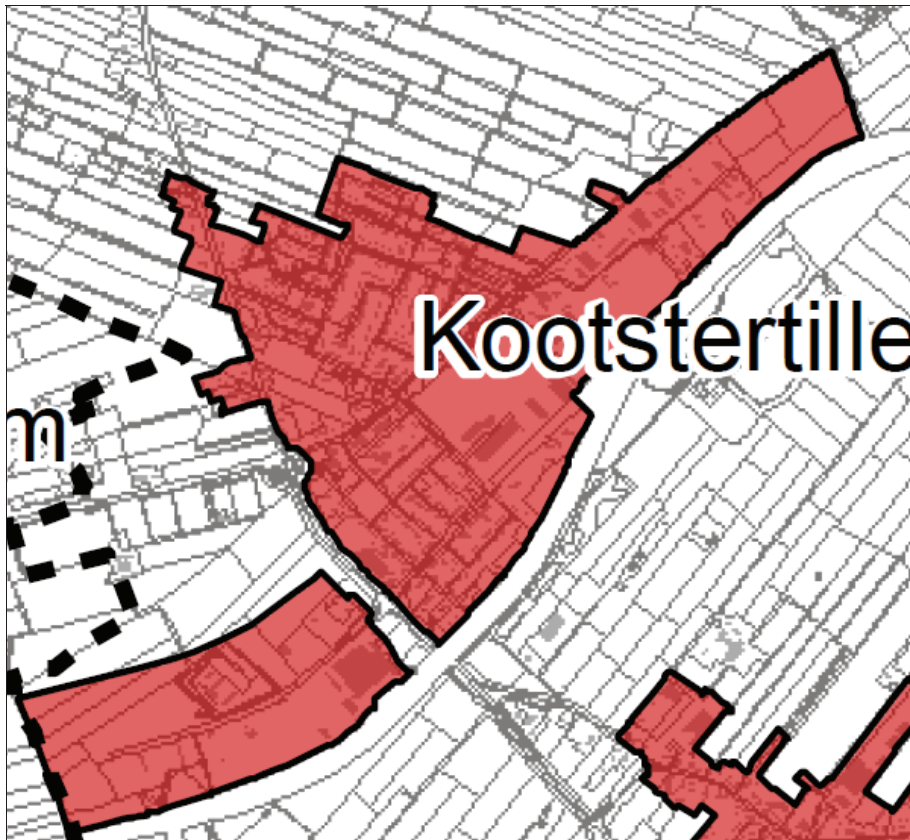
De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

In het streekplan valt Kootstertille onder de “overige kernen”. In de hiërarchie van het streekplan betreffen overige kernen 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 Kootstertille 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.

Provinciale verordening Romte Fryslân

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân (de verordening) vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en

borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 10. Bestaand stedelijk gebied voor de kern Kootstertille
(bron: Provinsje Fryslân)

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 10).

Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 & Waterbeheerplan 2010-2015

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 Frys-

WATERHUISHOUDINGSPLAN

lân. 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.

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”.

WATERBEHEERPLAN

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 waterhuishoudingplan gelegd. Het waterbeheerplan staat centraal in de besluitvorming binnen het Wetterskip Fryslân.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006)

Het hoofddoel van het “Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan” (PVVP) is het realiseren van een duurzaam verkeer- en vervoerssysteem in Fryslân:

- dat voldoet aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers;
- dat voldoet aan de behoefte om goederen te transporteren;
- dat bijdraagt aan de versterking van de economie;
- dat veilig is;
- dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken.

De voor de beroepsvaart belangrijkste vaarweg binnen de gemeente Achtkarspelen is het P.M.-kanaal, dat deel uitmaakt van de vaarverbinding Lemmer-Delfzijl. In het PVVP is deze verbinding aangeduid als het doorgaande net.

Voor wat betreft de recreatievaart richt het PVVP zich primair op de volgende doelgroepen:

- grotere zeilschepen;
- open zeilboten en kleinere kajuitzeilboten;
- (grotere) motorboten;
- snelle motorboten (aanwijzing gebieden).

Voor deze categorieën gelden vastgestelde maten ten aanzien van doorvaartbreedte en -hoogte van kunstwerken en diepte van de vaarweg. Indien daar geen behoefte aan is of als de kosten hiervoor te hoog zijn, kan hiervan worden afgeweken. Het P.M.-kanaal is in de gemeente Achtkarspelen eveneens van belang voor de recreatievaart.

3.3

Regionaal beleid

Sociaal economisch Masterplan “Wonen en Werken in Netwerken” (2010)

De gemeente Achtkarspelen heeft in samenwerking met provincie Fryslân en de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Tytsjerksteradiel en het georganiseerd bedrijfsleven een sociaaleconomisch masterplan opgesteld om in de komende jaren een ambitieus en toekomstgericht economisch ontwikkelings- en investeringsprogramma te realiseren. Het plan bevat concrete actiepunten voor zowel de kortere als de langere termijn.

In het Masterplan wordt ingezet op het creëren van een aantrekkelijk woonwerklandschap. Dit houdt in dat noordoost-Fryslân in 2030 voor inwoners, bedrijven en bezoekers zowel per weg, spoor, water als digitaal uitstekend ontsloten en verweven is met de stedelijke netwerken in Noord-Nederland en de rest van de wereld. Ook beschikt noordoost-Fryslân in 2030 over een aantal sterke clusterkernen met een compleet pakket aan voorzieningen en bedrijfslocaties met voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het regionale bedrijfsleven. Daarnaast staat de regio bekend om haar fraaie landelijke woonmilieus en de uitstekende mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

Het aanwezige landschap in Noordoost-Fryslân wordt, met oog voor behoud van ecosystemen, optimaal ontsloten voor recreatie en toerisme, opdat de kwaliteit van de leefomgeving wordt verhoogd en de regionale economie een impuls krijgt.

Regiovisie Noordoost-Fryslân (2003)

De vier gemeenten in Noordoost-Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben in het NOFA-verband op 28 augustus 2003 de “Regiovisie Noordoost-Fryslân: Sterk op eigen wijze” vastgesteld voor de periode tot 2015. Dit heeft mede in reactie op de startnotitie voor het streekplan plaatsgevonden. Doel van deze visie was om tot een gezamenlijke visie te komen, die kan leiden tot versterking van de regio. Het gaat om een visie op hoofdlijnen, die de koers voor de regio Noordoost-Fryslân aangeeft. 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. Door middel van samenwerking tussen de vier gemeenten wordt gestreefd naar de ontwikkeling van die potenties. De regiovisie richt zich op een sociaaleconomische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit.

In de Regiovisie wordt aangegeven dat, ondanks de vele kwaliteiten van Noordoost-Fryslân, zoals de grote variatie in landschapstypen, voorzieningen en de vele woonkernen, de prestaties op sociaaleconomisch terrein achterblijven. Dit wordt mede veroorzaakt door een ongunstige productiestructuur, een traditionele samenstelling van de beroepsbevolking en de werkgelegenheid, en het onvoldoende profiteren van de recreatieve mogelijkheden die de regio te bieden heeft.

Een achttal hoofdkeuzes is omschreven:

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

Concreet betekent dit dat er woningbouw gepleegd kan worden die beantwoordt aan de lokale behoefte. Bovendien wordt gestreefd naar een toevoeging van nieuwe woonmilieus, mede om een economische impuls te realiseren en draagvlak voor behoud van landschap en voorzieningen te bereiken.

Meer bepaald betekent dit voor dorpen als Kootstertille 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.

3.4

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010 (1999)

Het "Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010" is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1999. Het plan bevat het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen zoals dat het gemeentebestuur voor ogen staat. Voor de nog op te stellen bestemmingsplanherzieningen voor de dorpen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente is deze visie uitgewerkt op het niveau van de verschillende dorpen. Inmiddels is het structuurplan ruim tien jaar oud. De geformuleerde ruimtelijke ontwikkelingen uit het structuurplan zijn deels gerealiseerd. Ook zijn een aantal ontwikkelingen in het structuurplan, door een veranderde economische (en ruimtelijke) situatie ten opzichte van 1999, nu niet meer relevant. Mede daarom stelt de gemeente Achtkarspelen nieuw strategisch ruimtelijk beleid op, in de vorm van de Structuurvisie Achtkarspelen. Dit plan, dat zich in de ontwerpfase bevindt, is besproken in de volgende paragraaf.

Structuurvisie Achtkarspelen:

Samen leven in Achtkarspelen (ontwerp, april 2011)

Momenteel wordt gewerkt aan een opvolger van het Structuurplan Achtkarspelen. De houdbaarheidsdatum van het structuurplan is verstreken, alsook dat de gemeente graag wil beschikken over een structuurvisie volgens de nieuwe Wet

ruimtelijke ordening (Wro). Het doel van de structuurvisie is een visie die vooruitblikkt naar de komende 15 tot 20 jaar en die in het bijzonder de kernen in de gemeente als onderwerp heeft. Thans is een concept structuurvisie gereed. In de visie wordt een koers uitgezet voor de thema's samenleving, wonen, werken, voorzieningen, toerisme en recreatie, mobiliteit en natuur, landschap en milieu.

De afgelopen jaren heeft woningbouw plaatsgevonden in het plangebied 'Van Sytzamaloane' aan de noordkant van het dorp. Dit gebied is nagenoeg afgerond. In de structuurvisie worden geen concrete locaties voor woningbouw aangegeven. Afhankelijk van de ontwikkeling van de woningvraag zou de locatie ten noorden van de entree van het dorp voor woningbouw kunnen worden ontwikkeld. Voordeel van deze locatie is dat deze nabij het dorpscentrum ligt.

Het nu nog braak liggende gebied ten oosten van het winkelcentrum wordt naar verwachting ingevuld met (zorg)voorzieningen in combinatie met woningen.

VOORZIENINGEN
EN WONEN

Het dorpshuis aan de Goudtsjebloemstrjitte is aan vervanging toe. Doordat rondom het dorpshuis al sprake is van een clustering van voorzieningen, biedt dit een goede aanleiding om de voorzieningen in het gebied in samenhang te beschouwen. Een combinatie van functies is hierbij mogelijk. Het gebied is als "opwaardering voorzieningen" op de kaart aangegeven.

OPWAARDERING
VOORZIENINGEN

Binnen de geldende bestemmingsplannen is nog capaciteit aanwezig voor de vestiging van bedrijven.

BEDRIJVEN

De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Westkern moet in samenhang worden gezien met het nabijgelegen bedrijventerrein Skûlenboarch..

UITBREIDINGSRICHTING
BEDRIJVEN

Onder regie van en in samenwerking met de provincie onderzoeken de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen de mogelijkheden van een integrale gebiedsontwikkeling rondom Skûlenboarch en Kootstertille-Westkern. Daarbij gaat het om de volgende pijlers:

PROVINCIAAL PLAN
IN STUDIE

- de aanleg van terreinen voor nieuwe watergebonden (zogenaamde natte) bedrijvigheid;
- het verbeteren van de ontsluiting van de huidige bedrijventerreinen, in het bijzonder dat van Skûlenboarch;
- het ontwikkelen van recreatie en toerisme in het gebied;
- het verder realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) door aanleg van een natte ecologische verbindingzone;
- de aanpassing van de bruggen in de dorpen Skûlenboarch (gemeente Tytsjerksteradiel) en Kootstertille (gemeente Achtkarspelen); deze aanpassing vindt plaats als onderdeel van de opwaardering van het Prinses Margrietkanaal.

Aangenaam Ondernemen (2005)

De nota “Aangenaam Ondernemen: Economisch beleids- en actieplan van de gemeente Achtkarspelen 2006-2016” geeft het gemeentelijk beleid aan voor de korte en middellange termijn en is gebaseerd op een visie en ambitie richting 2010 met een doorkijk naar 2015. De nota beoogt duidelijkheid te verschaffen over de economische doelstellingen van de gemeente. Het bevorderen van de bedrijvigheid en de werkgelegenheid is daarbij hoofddoelstelling, waarbij een actief stimuleringsbeleid ten aanzien van de economische bedrijvigheid wordt gevoerd.

Elkenien Dwaande (bestuursprogramma 2011)

“Elkenien Dwaande” is het bestuursprogramma (2010-2014) van het College van Burgemeester en Wethouders. Het vervangt de nota ‘Gewogen ambitie’. In Elkenien Dwaande wordt het gemeentelijk beleid aangescherpt en worden prioriteiten gesteld. Dit is noodzakelijk door de krimpende inkomsten uit het Gemeentefonds. Wel blijft de ingeslagen weg van Gewogen ambitie gehandhaafd. In het bestuursprogramma (dat tevens fungeert als kadernota) presenteert het college van B&W een pakket aan voorstellen en maatregelen die de sociale en economische ontwikkeling in de gemeente ondersteunt en aanjaagt. In Elkenien Dwaande wordt een globaal beeld geschetst van trends en ontwikkelingen die zich voordoen in Achtkarspelen. De gemeente sluit haar ogen niet voor ontwikkelingen als de economische crisis en demografische krimp en de gevolgen voor de regionale economische structuur, woningvoorraad en (zorg)voorzieningsniveau, en wil daar zo goed mogelijk op inspelen. Voor concrete ruimtelijke ontwikkelingen en maatregelen wordt verwezen naar andere beleidsstukken.

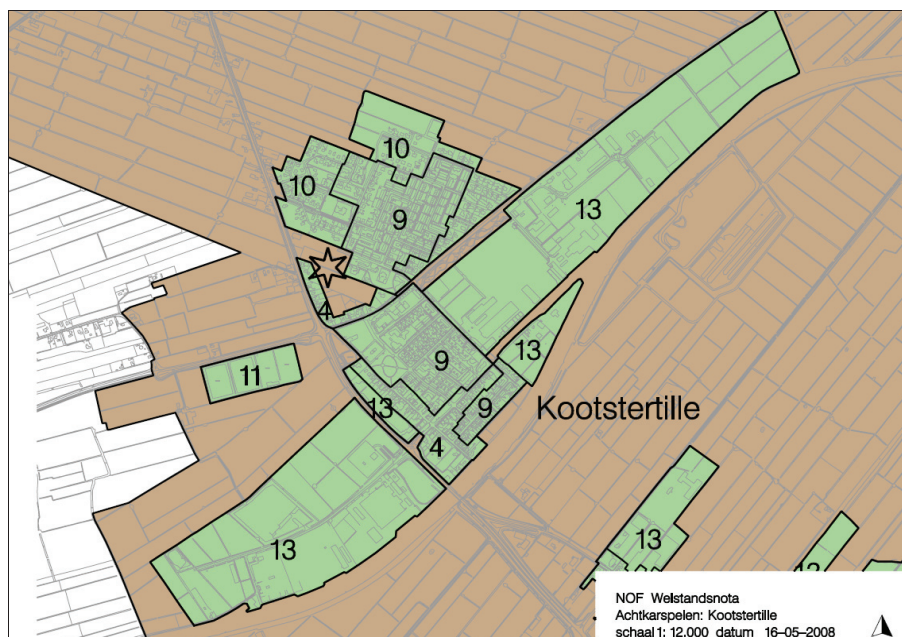
Nieuwe woningbouwafspraken (2009)

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.

Welstandsnota herziening (2010)

De vier gemeenten in Noordoost-Fryslân hebben in 2004 gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Een herziening van de welstandsnota heeft plaatsgevonden vanaf 2008, welke is vastgesteld op 14 januari 2010. In de welstandsnota 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 Kootster-

tille is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Figuur 11 geeft daarvan een indruk.



Figuur 11. Kaartfragment Welstandsnota NOFA

Alle onderscheiden welstandsgebieden in Kootstertille kennen een regulier ambitieniveau. In de gebieden met een regulier ambitieniveau geeft de bestaande situatie enigszins ruimte voor veranderingen.

In de welstandsnota is voor elk aangeduid gebied 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.

Prostitutiebeleid (2000)

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 effec-

ten van de vestiging van een seksinrichting (verkeersaantrekkende werking, mogelijke overlast) in het 'buitengebied' veel minder sterk ervaren zal worden.

B e p e r k i n g e n

4

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd. Ook in een dorp als Kootstertille 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 diverse beperkingen die in het plangebied kunnen voorkomen, te weten: geluidhinder, hinder van bedrijvigheid, externe veiligheid, archeologische waarden, waterparagraaf, ecologische waarden, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit.

4.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden. Het doel van de Wgh 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.

WET- EN REGELGEVING

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh 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.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is in verband met wegverkeerslawaaï derhalve niet aan de orde.

Het plan mag uitvoerbaar worden verondersteld ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

Industrielawaai

Ook is de Wgh erop gericht de geluidhinder vanwege Industrielawaai te voorkomen en te beperken. In de Wgh is bepaald dat wanneer in een bestemmingsplan gronden worden bestemd voor industrieterrein, in beginsel bij de vaststelling van het bestemmingsplan een geluidszone bij dat industrieterrein moet worden vastgesteld. De toegestane geluidsbelasting vanwege Industrielawaai van dat industrieterrein in de directe omgeving van de geluidszone is ten hoogste 50 dB(A).

PLANGEBIED	De industrieterreinen bij Kootstertille zijn gezoneerde industrieterreinen. De beide grenzen van de geluidszones Industrielawaai liggen deels binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Deze zijn weergegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan.
CONCLUSIE	Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door geluidhinder vanwege Industrielawaai.



Figuur 12. Overzichtskaart met geluidszones
(bron: gemeente Achtkarspelen)

4.2

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) 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.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. 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.

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende (milieu)vergunningen. Deze (milieu)vergunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en hindergevoelige objecten in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

BESTAANDE BEDRIJVIGHEID
EN WONEN

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 bedrijventerrein 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 omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het project.

CONCLUSIE

4.3

Externe veiligheid

Door het bureau Externe Veiligheid is ten behoeve van het bestemmingsplan een uitvoerige analyse van de situatie gemaakt. Deze is opgenomen in de bijlage. Onder verwijzing naar dit rapport wordt hier alleen de conclusie aangehaald.

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR (groepsrisico) en het advies van de Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid (vooralsnog) geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.4

Archeologische waarden

WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hier toe heeft de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) opgezet.

ONDERZOEK

Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de hele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.



Figuur 13. Fragment FAMKE-Kaart periode steentijd-bronstijd
(bron: Provincie Fryslân, 2010)

Het grootste deel van het dorp is met groen aangegeven. Voor dit gebied wordt op basis van eerder onderzoek verwacht dat eventueel aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste ontwikkelingen is dan ook geen onderzoek noodzakelijk, behalve voor de ontwikkelingen van meer dan 2,5 ha.

In het noordelijk en noordoostelijke deel van het dorp zijn gebieden aangegeven als 'karterend onderzoek-2 (steentijd)' (donkergeel). In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan 1 ha.

Op het bedrijventerrein Westkern is een deel van de gronden aangeduid als 'karterend onderzoek-3 (steentijd)' (lichtgeel). In dit gebied kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per ha worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan 1 ha.

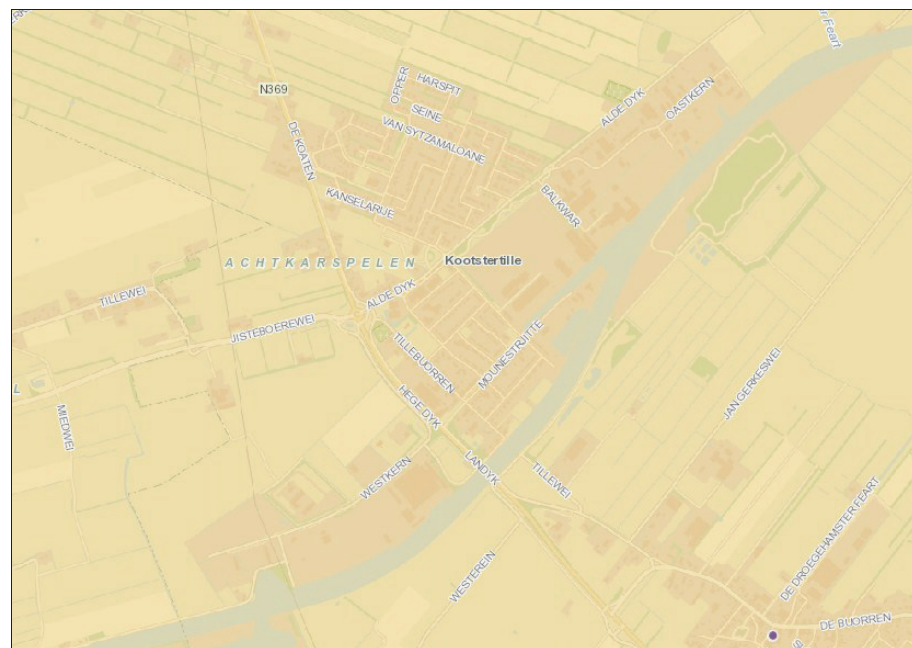
Opvallend zijn de relatief kleine locaties op de kaart ten noorden van de Jisteboerewei en het gebied rond de Alde Dyk. Het betreft locaties die zijn aan-

geduid als 'waarderend onderzoek (dobbe)' (in het paars aangegeven) en 'waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)' (roze). De eerste categorie zijn de locaties van de nu bekende dobben en de directe zone daaromheen. Dobben (pingoruïnes en soms ook vennen) en de directe omgeving daarvan kunnen belangrijke archeologisch en paleobotanische resten herbergen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² deze dobben te laten onderzoeken. De tweede categorie zijn de reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte van deze locaties is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m² waarderend archeologisch onderzoek te verrichten. Voor deze categorie (dobbe en vuursteenvindplaatsen) is in het onderhavige plan een dubbelbestemming opgenomen. Ten aanzien van de locaties in de Oostkern, waar nog bouw mogelijkheden liggen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie verder in deze paragraaf).

IJzertijd-middeleeuwen

WAARDEN PERIODE
IJZERTIJD-MIDDELEEUEWEN

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het gaat hierbij met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de omliggende veengronden al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Figuur 14. Fragment FAMKE-Kaart periode ijzertijd-middeleeuwen (bron: Provincie Fryslân, 2010)

Op de Oastkern zijn nog gronden uitgeefbare gronden aanwezig. Voor een deel liggen die op de locaties waarvan FAMKE aan geeft dat hier vuursteenvindplaatsen aanwezig zijn. Om die reden is archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch adviesbureau RAAP. Het betreffende onderzoek (zie bijlage) trekt de conclusie dat er geen bijzonderheden aangetroffen zijn. Derhalve is voor deze locatie geen dubbel bestemming opgenomen.

AANVULLEND ONDERZOEK

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk een conserverend plan. Ten opzichte van de vigerende mogelijkheden worden geen nieuwe grote ingrepen mogelijk gemaakt.

CONCLUSIE

Gelet op de geconstateerde archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen voor de locaties die als dobbe dan wel vuursteenvindplaats zijn aangemerkt, zodat bij voorkomende werken alsnog eventueel archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Vanwege het uitgevoerde onderzoek op de Oastkern zijn de daar aanwezige dobben en vuursteenvindplaatsen niet voorzien van een dubbelbestemming.

4.5

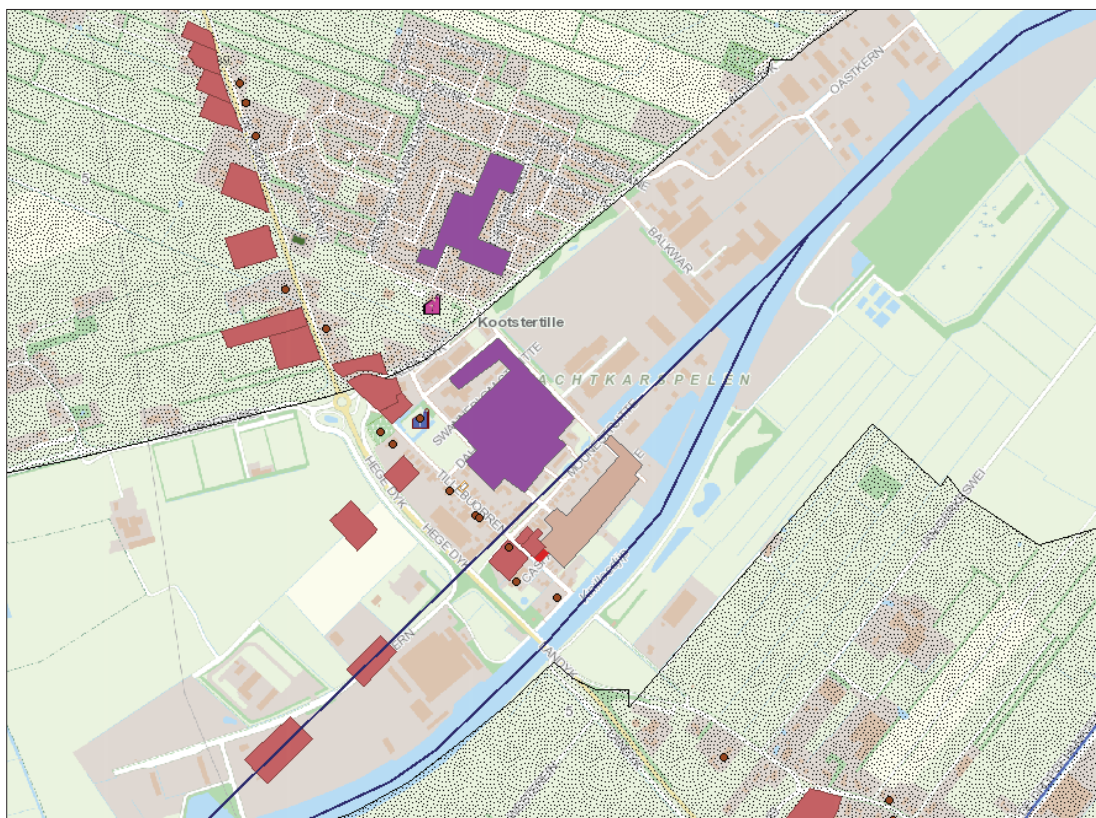
Cultuurhistorische waarden

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Hiervan is een fragment in figuur 15 weergegeven.

ONDERZOEK



Figuur 15. Cultuurhistorische gegevens Kootstertille (bron: Provincie Fryslân)

Op het fragment is te zien dat verschillende elementen als cultuurhistorisch kenmerken worden weergegeven. Aan de Koaten en de Hege Dyk komen veel oude 'boerderijplaatsen' voor (bruine vlakken). Deze locaties zijn lang niet altijd meer bovengronds zichtbaar. De boerderij aan de Koaten 26 en de kerk aan de Tillebuorren hebben de status van rijksmonument. Ook zijn er in dit lint verschillende voorbeelden van 'Jongere Bouwkunst' uit de periode 1850 - 1940 te vinden (stippen). De Caspar de Roblesstrjitte is aangeduid als 'Wederopbouwwijk 1950-1960' en de Prins Willemstrjitte en de omgeving van de Dahliastrjitte zijn beide aangeduid als 'Wederopbouwwijk 1960-1970'.

In dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische kenmerken voornamelijk geregeld via de wijze van bestemmen en het uittekenen van bouwvlakken zodat de hoofdvolumes herkenbaar blijven. Binnen het plangebied staan twee rijksmonumenten die als zodanig voldoende bescherming genieten.

CONCLUSIE Het planvoornemen mag wat betreft cultuurhistorische waarden uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Waterparagraaf

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e 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 voorkeursvolg-

orde 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

Het onderhavige plan is ter beoordeling in het kader van de watertoets aangeboden aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft een wateradvies afgegeven (zie bijlage). Hieronder de belangrijkste punten met daarop de wijze waarop het plan hier op heeft gereageerd.

Hoofdwatergangen

Voor de in het plangebied gelegen hoofdwatergangen van Wetterskip Fryslân hoeven niet op de verbeelding te worden weergegeven. Deze worden beschermd door de Keur. Wel is het van belang dat de bestemming van de gronden waarin de hoofdwatergang ligt de functie Water mogelijk maken. Het bestemmingsplan mag daarnaast geen nieuwe ontwikkelingen op de hoofdwatergang en in de obstakelvrije zone mogelijk maken.

Het plan houdt hier rekening mee.

Boezemkade

In het plangebied liggen boezemkaden. Ook deze worden beschermd door de Keur. Het bestemmingsplan mag geen nieuwe ontwikkelingen op de boezemkade en in de beschermingszone mogelijk maken.

Het plan houdt hier rekening mee.

Rioolpersleiding

In het plangebied bevindt zich een persleiding. Het Wetterskip heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt onder andere in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijde van de persleiding, gerekend vanuit het hart van

de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Het Wetterskip verzoekt om deze op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Het plan is conserverend van aard en de genoemde aspecten zijn voldoende via de privaatrechtelijke weg geregeld. Het verzoek is daarom niet overgenomen.

Rioolgemaal

Binnen het plangebied is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 meter om het gemaal.

Het plan houdt hier voldoende rekening mee.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Nabij het plangebied staat een Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Dit is een milieubelastende activiteit. Het Wetterskip verzoekt om binnen de geurcontour rond de RWZI geen mogelijkheden op te nemen voor realisatie van geurgevoelige functies.

Het plan houdt hier rekening mee.

Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor waterhuishouding wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Ecologische waarden

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.

WET- EN REGELGEVING

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.

CONCLUSIE Onderhavig bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

4.8

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING 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).

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter kent, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toename van het wegverkeer als gevolg van het plan plaats. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwali-

teit 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.

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

CONCLUSIE

4.9

Bodemkwaliteit

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.

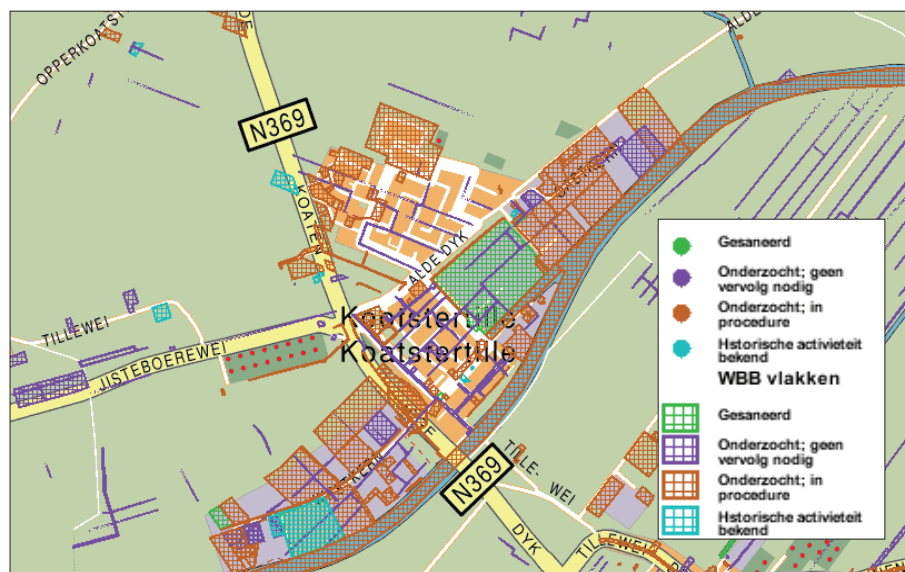
WET- EN REGELGEVING

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.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Op de kaart van het Bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Ook zijn historische activiteiten die extra aandacht vragen op de kaart opgenomen. In figuur 16 is het kaartfragment voor het plangebied van de bodemkaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 16. Fragment bodemadvieskaart (bron: Bodemloket, 2012)

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.

ONDERZOEK

Voorliggend plan is zoals reeds genoemd vooral een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de status quo 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.

CONCLUSIE

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

Beleidsuitgangspunten

5

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt getracht de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Kootstertille te behouden. Dit geldt zowel voor het wonen als wel voor de voorzieningen en de bedrijvigheid.

5.1

Wonen

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van het grootste deel van de bebouwing in het dorp.
2. 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 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 meerdere personeelsleden, dan dient men alsnog te verhuizen naar bijvoorbeeld het centrum van het dorp of een bedrijventerrein.
3. Op enkele locaties hebben vigerende mogelijkheden nog niet tot woonbebouwing geleid. Het voorliggende plan handhaaft daarvoor de mogelijkheid maar biedt verder geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw mogelijk gemaakt.
4. Het beleid is er op gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig 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 m² wordt vergroot.

5.2

Centrum

5. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande functies in het dorpscentrum. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn verscheidene functies mogelijk, zoals wonen, 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.
6. Horeca is alleen toegestaan binnen de bestemming horeca en op de locaties met de aanduiding horeca.

5.3

Voorzieningen

7. De gemeente streeft, waar mogelijk, naar handhaving van de diverse voorzieningen binnen het plangebied.
8. De sportvoorzieningen die het dorp rijk is, dienen zoveel als mogelijk gehandhaafd te worden. Op termijn ligt een verdere uitbreiding van de sportaccommodaties niet voor de hand. Mochten deze voorzieningen door andere ontwikkelingen op de bestaande locaties niet kunnen worden gehandhaafd dan zal voor deze voorzieningen een alternatief worden gezocht.

5.4

Bedrijvigheid

9. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande bedrijvigheid in het dorp. De aanwezige bedrijven komen verspreid over het plangebied op drie verschillende bedrijventerreinen voor. Het gaat daarbij om een tweetal gezonde bedrijventerreinen (Oostkern en Westkern) en een kleiner bedrijventerrein langs de Hege Dyk (oostzijde).
10. Detailhandel is in het gebied dat voor bedrijvigheid is bestemd alleen als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering toegestaan. Het beleid is erop gericht om de detailhandelsvestigingen te concentreren in het dorpscentrum.

5.5

Overige aspecten

11. Het beleid ten aanzien van verkeer is handhaving van het 30 km/uur verkeersregime voor alle binnen de bebouwde kom gelegen wegen. De belangrijkste doorgaande verbinding van de N369 (Hege Dyk, De Koaten) is een provinciale weg en het daaraan gekoppelde snelheidsregime van 80 km/uur dient te worden behouden.
12. Beeldbepalende groene zones worden als structureel groen gezien en genieten op grond daarvan een bescherming in het voorliggende bestemmingsplan.
13. Beeldbepalende waterlopen en waterlopen die voor een goede waterhuishouding en doorvaart van het vaarverkeer van belang zijn, zijn afzonderlijk voor water bestemd.
14. Ten einde de binnen het plangebied voorkomende archeologische waarden te beschermen, acht de gemeente voor het gebied dat op FAMKE is aangegeven als vuursteenvindplaats dan wel dobbe, een beschermingsregeling wenselijk. Voor locaties waar op grond van nader onderzoek geen bijzondere archeologische waarden aan de orde zijn, is dit achterwege gelaten. Dat betreft in dit geval locaties op de Oastkern. Hiermee wordt voorkomen dat het bodemarchief ter plaatse op een onacceptabele wijze wordt verstoord.

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

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 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).

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.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overangsrecht. 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 onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, 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.

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.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

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.

CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

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 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 bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning,

wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

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 grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP-2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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 is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en 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.

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:

SANERINGSREGELING

“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

Middels een algemene afwijkingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoeftigen 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.

6.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie leefomgeving en transport (voormalige VROM-inspectie) of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door

de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de Inspectie leefomgeving en transport of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

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 negentien bestemmingen, te weten:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Centrum;
- Dienstverlening;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Sport - Duivensport;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Verkeer - Wegverkeer;
- Water;
- Wonen;
- Wonen - Woongebouw.

Dubbelbestemmingen:

- Leiding - Gas;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Waarde - Archeologie.

Gebiedsaanduiding:

- Geluidzone - Industrie.

AGRARISCH	Binnen het plangebied van Kootstertille is een aantal percelen nog ingericht voor agrarisch gebruik. Er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Voor het kappen of rooien van opgaand houtgewas is een omgevingsvergunning vereist. In het bestemmingsplan staan de toetsingskaders genoemd, waarbinnen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kan worden verleend.
BEDRIJF	In het plangebied komen een aantal bedrijven voor die niet zijn gelegen op de bedrijventerreinen binnen Kootstertille. Deze bedrijven zijn bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven. Een bedrijf in een hogere milieucategorie is op de locatie mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Een afwijking bij een omgevingsvergunning 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. Voor zover aanwezig is ook de bedrijfswoning in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de in het plan 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 een afwijking bij omgevingsvergunning kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² 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.
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.
BEDRIJVENTERREIN	Het oostelijke en westelijke deel van het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen de gehele bestemming bedrijventerrein is bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 3.1 toegestaan, mits de bedrijven zijn genoemd in de bij de regels behorende 'Staat van bedrijven'. Daarnaast zijn aan de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' milieucategorieën 3.2, 4.1 en 4.2 toegekend. Op deze gronden mag zich zwaardere bedrijvigheid vestigen. Op een enkele locatie is al een bedrijf aanwezig dat zwaarder is dan de toegestane milieucategorie, in zo'n situatie is een specifieke aanduiding voor de betreffende bedrijfsactiviteit opgenomen. Op deze manier is gewaarborgd dat het bedrijf op die locatie is toegestaan.

Daarnaast zijn de voor 'Bedrijventerrein' bestemde gronden aangemerkt als een geluidgezoneerd industrieterrein. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1 van deze toelichting. Dit betekent dat geluidzoneringsplichtige bedrijvigheid als genoemd in onderdeel D van bijlage I Besluit omgevingsrecht ook is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is dit gewaarborgd doordat is opgenomen dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Het kan voorkomen dat deze bedrijvigheid op het punt van geluid in een hogere milieucategorie valt. Omdat het een geluidgezoneerd industrieterrein is, wordt het aspect geluid in het kader van de toegestane milieucategorie niet meegewogen. Op alle overige aspecten dient de bedrijfsvoering wel te passen binnen de toegestane milieucategorie.

Detailhandel is toegestaan voor zover dit betreft productiegebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening. In deze bestemming is ook de verkoop van goederen via internet toegestaan. Op locatie, in het betreffende bedrijfsgebouw, is een afhaalpunt van goederen toegestaan. Uitstalling van koopwaar is uitgesloten.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 1 hectare bedragen. De toegestane maatvoering en het bebouwingspercentage is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 5,5 meter en binnen het bouwvlak niet meer dan 15 meter bedragen. Door middel van het opnemen van nadere eisen in de bestemmingsregels kan sturing worden gegeven aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Elke gevel van een gebouw moet tenminste op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, dan wel de achtergrens van een perceel worden gebouwd.

In de bestemming komen zowel vrijstaande als inpandige woningen voor. Alle bedrijfswoningen, zowel de vergunde als de reeds toegezegde bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning". Voor het overige mogen geen bedrijfswoningen meer worden gebouwd. De toegezegde, nog te bouwen bedrijfswoningen aan de Alde Dyk moeten vrijstaand worden gebouwd en de bedrijfswoningen moeten behoren bij het bedrijf. Voor de bestaande bedrijfswoningen aan de Alde Dyk is de aanduiding "relatie" opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat op grond van het bestemmingsplan geen splitsing van bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen kan plaatsvinden. De bedrijfswoningen behoren bij de achtergelegen bedrijfsbebouwing. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - in- of aanpandig" mag uitsluitend een inpandige of een aan het bedrijfsgebouw vastgebouwde bedrijfswoning worden gebouwd behorend bij de bedrijfsbebouwing op het bouwperceel.

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 bijlage 1 Staat van Bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Middels een afwijkmogelijkheid bij een omgevingsvergunning kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt. De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar. 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 m². Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht.
DIENSTVERLENING	Gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven zijn in deze bestemming opgenomen. Ook in deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. 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. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming eventueel wijzigen in de bestemming 'Wonen'.
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. De autohandelaar is aangeduid, omdat op basis van de specifieke gebruiksregels geen garages zijn toegestaan. Middels een in de bestemming opgenomen afwijking bij een omgevingsvergunning 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.

De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag niet leiden tot een onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Ook dienen de milieu- en de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. 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 bouw mogelijkheden 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

Binnen het plangebied voorkomende horecabedrijven zijn als zodanig bestemd. In de begripsbepalingen 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 een kantoor dat het plangebied is gesitueerd. Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bestaande maatvoeringen zijn daarbij uit-

KANTOOR

gangspunt. Middels een wijzigingsprocedure is het mogelijk om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening'.

MAATSCHAPPELIJK

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het dorp. Het betreft voorzieningen als kerken, basisscholen en dorpshuizen. Begraafplaatsen zijn in de bestemming begrepen voor zover de gronden als zodanig in het plan zijn aangegeven. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bestaande bouwmatten zijn daarbij het uitgangspunt. Voor zover bestaand zijn ook dienstwoningen in de bestemming begrepen.

SPORT

Deze bestemming heeft betrekking op het sportvelden in het plangebied. De bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden opgericht. Er mag uitsluitend bebouwing worden opgericht die een directe relatie met de bestemming heeft. Dit betekent dat alleen was-, kleed- en berguimten, een kantine en overige beheersgebouwen zijn toegestaan. De bestaande maatvoering is daarbij uitgangspunt. Afwijken bij een omgevingsvergunning 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 - DUIVENSPORT

In het plangebied ligt een gebouw dat door duivenmelkers wordt gebruikt als verzamelpunt. De wedstrijdduiven worden daar verzameld en uitgekorfd 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 ten tijde van een vliegwedstrijd. Bij het gebouw is de bestaande maatvoering het uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het plan aangegeven.

TUIN

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor voor- en achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. In voortuinen mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde,) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit houdt onder meer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m. In een aantal bijzondere situaties is ook een deel van de achtertuin bestemd voor 'Tuin'. Hier zijn uitsluitend de omgevingsvergunningvrij bouwwerken toegestaan.

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

De wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

VERKEER - WEGVERKEER

De doorgaande wegen zijn bestemd als 'Verkeer - Wegverkeer'. De inrichting van deze wegen dient te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer alsmede op een veilig verloop hiervan.

De structuurbepalende waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding zijn als 'Water' in het plan bestemd. Op of in de gronden bestemd voor water mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op gronden ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" zijn de bestaande afmeervoorzieningen en steigers toegestaan.

WATER

De bestemming 'Wonen' is gericht op de woonfunctie. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en de verkoop 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 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 (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden. Voor percelen van meer dan 1000 m² bestaat de mogelijkheid om middels een afwijking bij omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze mogelijkheid tot afwijken is opgenomen om het verschil in bouwmogelijkheden aan de randen van de dorpen (overgang naar het buitengebied) te overbruggen. Degene wiens perceel valt in het bestemmingplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De mogelijkheid tot afwijken geldt overigens voor alle percelen van meer dan 1000 m².

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 bij omgevingsvergunning 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 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'.

WONEN - 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.

INTERNETVERKOOP VAN GOEDEREN

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemmingen 'Wonen', Gemengd en Centrum. 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.

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.

De bovengrondse hoogspanningsverbinding is door middel van deze dubbelbestemming gewaarborgd. Met name wordt voorkomen dat te hoge bouwwerken en beplanting wordt gerealiseerd.

LEIDING - HOOGSPAN-
NINGSVERBINDING

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 m² slechts toegestaan middels een afwijking bij een omgevingsvergunning. Verder is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of 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

De gronden binnen de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" stellen voorwaarden aan de onderliggende bestemmingen. Voor de gronden binnen de aanduiding geldt dat de geluidsruimte voor industrie is beschermd en in stand gehouden moet worden. Tevens mag het aantal geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies niet toenemen ten opzichte van het bestaande aantal. Ten behoeve van deze objecten en functies mag niet worden gebouwd. Dit is opgenomen in de bouwregels. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels kan hiervan worden afgeweken, mits is aangetoond door middel van een deskundigenverklaring dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

GELUIDZONE - INDUSTRIE

6.4

Overige aspecten

Keur Wetterskip Fryslân

De randvoorwaarden uit het oogpunt van waterbeheer zijn aangegeven in de keur van het Wetterskip Fryslân. In de keur wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten wateren; wateren die in beheer en onderhoud bij het waterschap zijn en wateren die alleen in beheer bij het waterschap zijn. De eerste wateren kent twee zones; een beschermingszone van 5 meter tot de wateren en een kernzone, die de wateren zelf omvat (inclusief waterbodems, taluds en dergelijke). De tweede groep wateren kent alleen een kernzone. In de keur is een groot aantal gebods- en verbodsbepalingen met betrekkingen tot de wateren opgenomen. Van de gebods- en verbodsbepalingen die betrekking hebben op de waterkeringen en waterkwantiteit kan ontheffing worden verleend.

Vaarwegenverordening Friesland

Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moet met de door de provincie als vaarwegbeheerder gestelde eisen ten aanzien van de beheerszone en de bebouwingsvrije zone rekening worden gehouden. De breedte van de beheerszone en de bebouwingsvrije zone is afhankelijk van de classificatie van de betreffende vaarweg (zie tabel 2). Het P.M.-kanaal in de gemeente Achtkarspen is gecategoriseerd als CEMT-klasse IV. Momenteel wordt het kanaal opgevaardeerd tot een CEMT-klasse Va-verbinding.

Tabel 2. Beheers- en bebouwingsvrije zones langs vaarwegen

CEMT-klasse	Beheersgrens	Bebouwingsvrije zone	
		Buitengebied, niet-kanaalgebonden	Stedelijk gebied, industriegebied
Va	30	30	20
IV	30	30	20
III	25	25	20
II	20	20	15
I	15	15	10
0/00	10	10	5
Staat B vaarweg	10	5	5

(bron: Vaarwegenverordening Friesland en richtlijnen Vaarwegen RWW 2005)

Voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de beheerszones dient een vrijstelling op grond van artikel 18 van de verordening worden verkregen. Verder wordt opgemerkt dat voor werkzaamheden die de Friese boezemwateren raken, een vrijstelling van het “waterenreglement” van het Wetterskip Fryslân nodig is.

In spraak en overleg



In dit hoofdstuk worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro en de inspraak uiteengezet.

7.1

Inspraak

Te zijner tijd in te vullen.

7.2

Overleg

Te zijner tijd in te vullen.

Economische uitvoerbaarheid



In het kader van de Grondexploitatiewet 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 bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels 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 kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen, 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 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. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.