

**Bestemmingsplan Surhuisterveen,  
Vierstromenland**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierstromenland

## VOORONTWERP

### Inhoud

---

Toelichting + bijlage

Regels

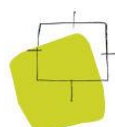
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Geactualiseerd beeldkwaliteitsplan

25 januari 2016

Projectnummer 005.00.16.01.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving en (juridische) toelichting</b>	<b>9</b>
2.1	Planuitgangspunten	9
2.2	Juridische opzet	9
2.2.1	Toelichting op de regels	9
2.2.2	Gehanteerde bestemmingen	11
2.2.3	Overige aspecten	13
2.2.4	Procedure	13
<b>3</b>	<b>Verantwoording van het bestemmingsplan</b>	<b>15</b>
3.1	Beleidskader	15
3.2	Volkshuisvestelijke onderbouwing	15
3.3	Beeldkwaliteit	16
3.4	Omgevingsaspecten	16
3.4.1	Erfgoed	17
3.4.2	Ecologie	17
3.4.3	Externe veiligheid	18
3.4.4	Bodem	18
3.4.5	Water	18
3.4.6	Geluidhinder	19
3.4.7	Bedrijven en (milieu)hinder	19
3.4.8	Luchtkwaliteit	19
3.4.9	Overig	20
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.1.1	Grondexploitatie	21
4.1.2	Overige kosten	21
4.1.3	Planschade	22
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

## Bijlagen

Bijlage 1. Watertoets

Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan



# Inleiding



ACTUALISERINGSPLICHT

## **Aanleiding**

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijke verplichting voor gemeenten ingesteld om bestemmingsplannen actueel te houden. Op grond van de in deze wet opgenomen actualiseringsplicht mogen bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 niet ouder dan 10 jaar zijn.

## **Herziening**

Het huidige "*Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierhuisterweg*" dateert van medio 2006 (vastgesteld door de raad d.d. 22-06-2006 en goedgekeurd door Provinciale Staten d.d. 06-02-2007). Dit betekent dat de 'houdbaarheidstermijn' hiervan nu wettelijk gezien op zijn einde loopt. Een herziening is daarom nodig. Dit vindt met voorliggend bestemmingsplan plaats.

## **Plangebied**

De ligging, alsook exacte begrenzing van het plangebied blijkt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan en uit de overzichtskaart als opgenomen voorafgaand aan deze bestemmingsplantoelichting. Het plangebied van dit bestemmingsplan is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan kleiner geworden. De woningen en bedrijven aan de Gedempte Vaart en Vierhuisterweg (deels) zijn namelijk buiten voorliggend bestemmingsplan gelaten.

## **Karakter**

Omdat dit bestemmingsplan vanwege de wettelijke noodzaak tot actualisatie is opgesteld, betreft het een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is. Dit houdt in dat de actuele situatie in dit bestemmingsplan is vastgelegd en dat geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de nieuwe planologisch-juridische basis voor de voortzetting van bestaande functies en bebouwing in het plangebied. Dit betekent dat het plan rechtszekerheid dient te bieden aan belanghebbenden.

## **Vormgeving**

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Stan-

daard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn.



# Planbeschrijving en (juridische) toelichting

# 2

## 2.1

### Planuitgangspunten

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de in aanbouw zijnde nieuwbouwwijk genaamd Vierstromenland en een sportpark.

Van de volgende planuitgangspunten voor dit bestemmingsplan is sprake:

- De op dit moment bestaande situatie (feitelijk dan wel vergund) wordt opnieuw vastgelegd. Hierom is van gemeentewege geen nieuw onderzoek nodig geacht.
- De 2<sup>de</sup> fase van de nieuwbouwwijk (in het geldende bestemmingsplan opgenomen als 'woondoeleinden uit te werken [WU]') zal conform de recente gemeentelijke woningbouwprogrammering niet worden ontwikkeld (zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.2). Deze gronden worden voor 'Agrarisch' bestemd.
- De bestaande woning op het perceel Havenstraat 8 krijgt een reguliere woonbestemming.
- De thans aanwezige (verenigings)gebouwen op het sportpark aan de noordzijde van het plangebied worden van een bouwvlak voorzien.
- De eerder opgenomen waterbestemming wijzigt, voor zover ter plaatse geen water is gerealiseerd, in een agrarische bestemming.
- De bestemming 'woondoeleinden [WGB]' bij het sportpark komt te vervallen.

## 2.2

### Juridische opzet

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

ANALOG VS. DIGITAAL  
BESTEMMINGSPLAN

#### 2.2.1

#### Toelichting op de regels

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

## Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Door een vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten te hanteren, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid hiervan vergroot.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van verschillende soorten aanduidingen (gebieds-, functie-, bouw- en maatvoeringaanduidingen) waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld. De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- Bouwregels: Hierin is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Wanneer voor andere genoemde bouwwerken gebouwd kan worden, is dit in de regels nader aangegeven.
- Nadere eisen: Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag aanvullende voorwaarden stellen aan de plaats, oppervlakte, goot- en bouwhoogte van bebouwing. Dit met het oog op onder meer het voorkomen van een onevenredige aantasting van zaken als de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de woonsituatie.
- Afwijken van de bouwregels: Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.
- Specifieke gebruiksregels: Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

- Afwijken van de gebruiksregels: In voorkomende gevallen kan door het bevoegd gezag onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen worden afgeweken van de gebruiksregels, zoals die eerder zijn genoemd.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden in gebieden met een onderkende waarde (uit bijvoorbeeld landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt) uit te voeren. Het kan hierbij zoal om het dempen of graven van sloten, het aanleggen van verhardingen of het aanplanten van bomen gaan.
- Wijzigingsbevoegdheid: Met een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om gronden te wijzigen in een andere bestemming.

In navolgende paragraaf volgt in het kort een nadere toelichting op de gehanteerde bestemmingen. De in de verschillende bestemmingsregels opgenomen afwijkingsmogelijkheden zorgen voor enige flexibiliteit in het plan.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

In de *overgangs- en slotregels* zijn overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

#### **2.2.2**

### **Gehanteerde bestemmingen**

In dit bestemmingsplan met de codering "NL.IMRO.0059.BPSv4strland2016-V001" zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

#### **Agrarisch**

De open terreinen in het plangebied die niet (of niet meer) voor woningbouw worden ingevuld, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Dit houdt in dat deze gronden mogen worden gebruikt voor grasland en akker- en tuinbouwgrond. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **Bedrijf - Nutsbedrijf**

De westelijk in het plangebied gelegen voorziening voor drinkwaterwinning aan de Havenstraat is bestemd als 'Bedrijf - Nutsbedrijf'.

### **Groen**

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op groenvoorzieningen, paden, sloten, bermen en beplanting. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 m zijn.

### **Sport**

De bestemming 'Sport' geldt voor het sportpark aan de noordzijde van het plangebied. In de bestemming is sprake van bouwvlakken waarmee de aanwezige gebouwen op het terrein zijn geduid. In de bouwregels is bepaald wat de maatvoering van de gebouwen mag zijn.

### **Tuin**

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voortuinen van de woningen. Binnen deze bestemming mogen, in verband met de kwaliteit van het straat- en bouwingsbeeld, geen gebouwen worden gebouwd.

### **Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied**

De belangrijkste ontsluitingswegen die langs het plangebied lopen en deels in het plangebied liggen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming staat de verkeersbestemming voorop. Tevens is deze bestemming bedoeld voor parkeerstroken, paden, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor de ontsluitingswegen in het plangebied met parkeerruimte, paden en groenvoorzieningen.

### **Water**

De bestemming 'Water' is gegeven aan alle van betekenis zijnde waterlopen in het plangebied, alsmede oeverstroken, bermen, beplanting en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Wonen-1 en Wonen-2**

De woonbestemming is gelegd op de reeds aanwezige dan wel nog te realiseren woningen in het plangebied. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen deze bestemming. Bij de woningen is tevens in beperkte omvang een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalig bedrijf toegestaan. Door middel van bouwvlakken op de verbeelding is de locatie van de hoofdgebouwen vastgelegd. Tevens geldt een bijgebouwenregeling.

Er is gekozen om een tweetal woonbestemmingen op te nemen. Dit heeft te maken met de onderverdeling van de nog te bouwen woningen. Omdat flexibel mag worden omgegaan met het woningaantal, uitwisselbaarheid binnen de nog te bebouwen woonvelden, kan het aantal woningen niet worden vastgelegd op de verbeelding. Bovendien is het niet de bedoeling om de 2 bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied mee te laten tellen in het maximaal toegestane aantal woningen binnen de woonvelden. Voor het overige treden geen verschillen op tussen de twee woonbestemmingen.

## Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is op de verbeelding opgenomen naar aanleiding van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek in maart 2004 (Surhuisterveen, Vierhuisterweg: een inventariserend archeologisch veldonderzoek, mei 2004, rapportnummer 2004-03/10). Deze dubbelbestemming ziet toe op de noodzakelijke archeologische beschermingsregeling ter plaatse.

### 2.2.3

#### Overige aspecten

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

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen 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.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,  
WIJZIGING EN AFWIJKEN  
BIJ OMGEVINGSVERGUN-  
NING

### 2.2.4

#### Procedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

#### Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bie-

den om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

#### **Terinzageleggingsfase**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

#### **Vaststellingsfase**

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

#### **Beroepsfase**

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

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

# Verantwoording van het bestemmingsplan

# 3

## 3.1

### **Beleidskader**

Dit bestemmingsplan gaat in ieder geval uit van het volgende beleidskader:

#### **Rijksbeleid**

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011);

#### **Provinciaal beleid**

- Streekplan Fryslân 2007;
- Grutsk op 'e romte (2014);
- Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (herziene versie, 2011);
- Notitie regionale woningbouwafspraken (2008);
- Verordening Romte Fryslân (2014);

#### **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie Achtkarspelen (2013);
- Woonvisie (2014);
- Woningbouwprogramma Achtkarspelen 2014-2020 (2015);
- Welstandsnota NOFA (2007).

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening al maar meer over aan lagere overheden en kiest tegenwoordig voor een selectieve inzet van het rijksbeleid. Voor dit bestemmingsplan geldt op grond van de SVIR en het Barro dan ook geen specifiek beleid. Het planvoornemen wordt verder in overeenstemming met het provinciale beleid en de naderhand in de provinciale verordening vastgelegde beleidsregels geacht. Het bestemmingsplan is verder in lijn met het gemeentelijk gevoerd beleid.

## 3.2

### **Volkshuisvestelijke onderbouwing**

Uit de *“Woonvisie: Wonen voor jong en oud”* (vastgesteld door de raad d.d. 11-12-2014) is af te leiden dat de gemeente Achtkarspelen te maken heeft met bevolkingskrimp. De huishoudensontwikkeling kent tot 2022 nog een beschei-

den toename van 250 huishoudens. Deze groei is volledig toe te schrijven aan gezinsverdunding. In de periode na 2022 neemt ook het aantal huishoudens af, en daarmee de vraag naar woningen. Aan grote aantallen nieuwe woningen zal daarom geen behoefte meer zijn.

Het “*Woningbouwprogramma 2014-2020*” (vastgesteld door de raad d.d. 19-03-2015) is een uitwerking van de woonvisie. Hierin zijn de prognoses vertaald naar concrete woningbouwprojecten. Met de plannen die in dit woningbouwprogramma zijn opgenomen wordt ruim voldaan aan de behoefte van 200-250 woningen die in Achtkarspelen nog bestaat. Omdat de vraag naar grote aantallen nieuwe woningen afneemt, is in het woningbouwprogramma afscheid genomen van een aantal grote uitbreidingsplannen. Hierbij is aangegeven dat de bouwmogelijkheden binnen deze projecten zullen worden geschrapt wanneer het betreffende bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Ook van het plan Vierhuisterweg fase II is aangegeven dat het zal worden geschrapt. De juridisch-planologische mogelijkheid hiertoe (bestemming ‘woondoeleinden uit te werken’ in het huidige bestemmingsplan) wordt met voorliggend bestemmingsplan dan ook verwijderd. Dit door een agrarische bestemming conform de bestaande situatie aan deze gronden toe te kennen.

### **3.3**

#### **Beeldkwaliteit**

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn in 2006 in aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota welstandscriteria vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geldt als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan en dient verder ter aanvulling op de geldende gemeentelijke welstandsnota van toepassing te worden verklaard.

### **3.4**

#### **Omgevingsaspecten**

In het hiernavolgende is kort ingegaan op de diverse omgevingsaspecten in het plangebied. Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. Omdat de bestaande situatie in het plangebied met dit bestemmingsplan opnieuw wordt vastgelegd, is nieuw onderzoek van gemeentewege niet noodzakelijk geacht.

Op voorhand kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet op belemmeringen stuit met betrekking tot navolgende omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied.



#### 3.4.1

### **Erfgoed**

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, als onderdeel van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover sprake is van erfgoed dient daarom te worden aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening is gehouden. Voor het plangebied is archeologie op basis van de provinciale archeologische beleidskaart (FAMKE) in het geldende bestemmingsplan geborgd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Wat betreft cultuurhistorie geldt dat landschappelijke kenmerken van het gebied in het verleden als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp hebben gediend. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden is daarom niet nodig geacht.

#### 3.4.2

### **Ecologie**

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Aanzienlijke veranderingen in de bestaande situatie worden hiermee niet voorzien. Er vinden vanwege dit bestemmingsplan niet direct nieuwe grootschalige bouw- of sloop-werkzaamheden, werkzaamheden aan beplanting of aan watergangen plaats die gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Ook liggen er geen wettelijk beschermde natuurgebieden in de directe nabijheid van het plangebied die hinder zouden kunnen ondervinden van de activiteiten ter plaatse. Tegen deze achtergrond treden naar verwachting dan ook geen significant negatieve effecten van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw op waarvoor nader ecologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning dient in alle gevallen overwogen te worden of toetsing aan de Ffw dient plaats te vinden. Voor alle soorten geldt ook de zorgplicht. Dit houdt in dat alle nadelige gevolgen voor planten en dieren moet worden voorkomen

voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. Een ieder dient zich hieraan te houden.

#### **3 . 4 . 3**

#### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit). In het plangebied is geen sprake van externe veiligheidsrisico's.

#### **3 . 4 . 4**

#### **Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In relatie tot de volksgezondheid moet het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel worden voorkomen. Wat betreft voorliggend bestemmingsplan kan worden gesteld dat geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden voorzien waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk zou zijn. Daarnaast is met dit bestemmingsplan geen sprake van het bestemmen van de gronden met een nieuwe - voor onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem - gevoelige bestemming.

#### **3 . 4 . 5**

#### **Water**

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. De actualisatie van voorliggend bestemmingsplan is bij Wetterskip Fryslân als waterbeheerder gemeld. De uitkomsten van het overleg met Wetterskip Fryslân op basis van de watertoets is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen.

#### 3.4.6

##### **Geluidhinder**

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken<sup>1</sup>. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft. Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Dit bestemmingsplan biedt geen nieuw kader voor het oprichten van geluidgevoelige functies. Derhalve is akoestisch onderzoek naar geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

#### 3.4.7

##### **Bedrijven en (milieu)hinder**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met verkleinde richtafstanden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hindersituaties ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Verder bestaat er voldoende afstand tussen het veldsportcomplex (milieucategorie 3.1) aan de noordzijde van het plangebied en de reeds gerealiseerde dan wel nog te realiseren woningbouw.

#### 3.4.8

##### **Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Projecten met een invloed van ‘niet in betekende mate’ (nibm) op de luchtkwaliteit zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Veranderingen hierin worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn bijdragen van minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> vrijgesteld. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde

---

<sup>1</sup> In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van industrielawaaï en spoorweglawaaï. In dit bestemmingsplan is dan ook enkel nader ingegaan op wegverkeerslawaaï.

hiervoor ligt per 30-03-2015 op 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per wekdagetmaal. In Fryslân zijn de achtergrondconcentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> laag. Als aannemelijk is dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde vormen luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering voor een plan. Hier is voor dit bestemmingsplan van uit gegaan.

#### **3.4.9**

#### **Overig**

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

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen worden voorzien, worden geen drempelwaarden uit bijlage D van het Besluit m.e.r. overschreden. Op basis van het onderzoek in dit hoofdstuk worden verder ook geen onaanvaardbare milieueffecten als gevolg van dit bestemmingsplan verwacht.

##### **Kabels en leidingen**

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Er is geen sprake van planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

# Uitvoerbaarheid

# 4

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 4.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het plangebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

#### 4.1.1

##### **Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit, en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Met betrekking tot het onderhavige plan is een realisatie-/samenwerkings-overeenkomst gesloten waarin de bijdragen van de ontwikkelaar inzake bouwen woonrijpmaken geregeld is.

#### 4.1.2

##### **Overige kosten**

Met dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht in het plangebied mogelijk gemaakt. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels. Dit 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 voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

#### **4.1.3**

##### **Planschade**

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn planschadekosten de enige kosten die verder nog uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen. Planschadekosten 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.

#### **4.2**

##### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

###### **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

###### **Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd voor het kunnen indienen van inspraakreacties.

Te zijner tijd wordt in deze paragraaf ingegaan op eventueel ingekomen overleg- en inspraakreacties.