

Bestemmingsplan Surhuisterveen
De Oplach



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Surhuisterveen
De Opslach**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

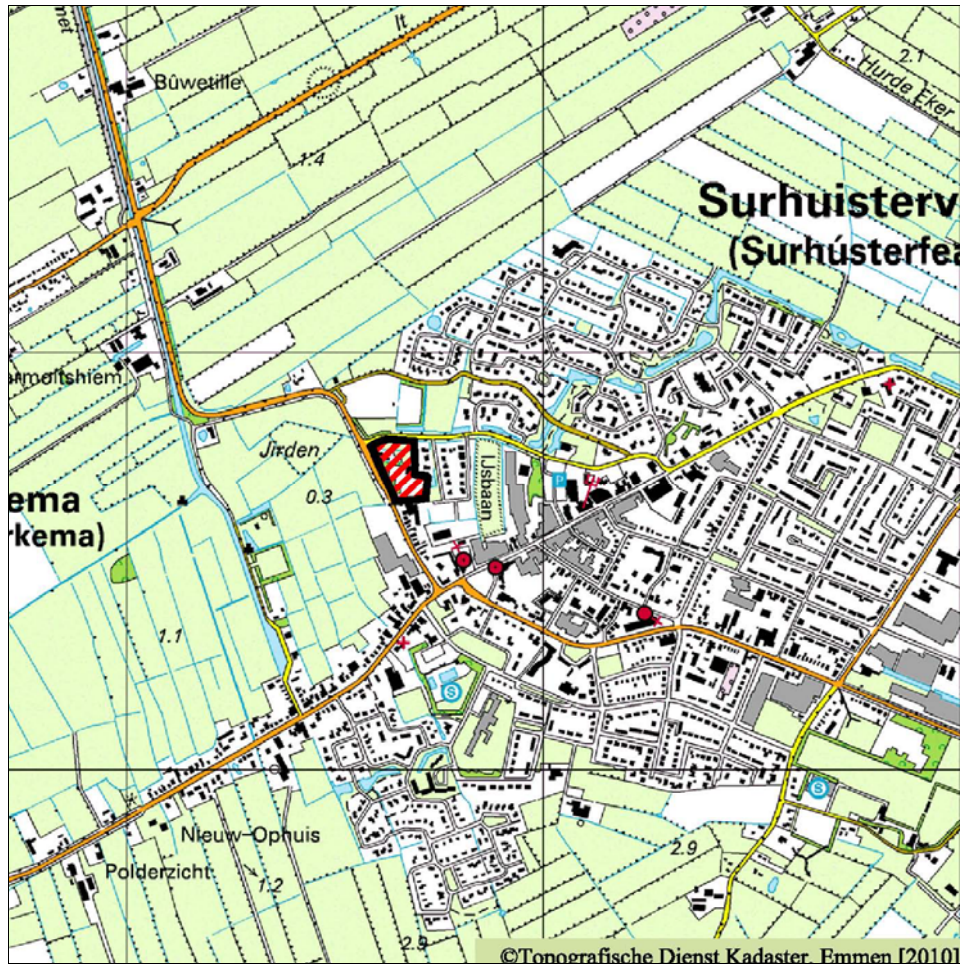
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

8 september 2011
Projectnummer 005.00.09.57.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Achtkarspelen (Bron: Topografische Dienst)



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Karakter van het plan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging en ontsluiting	7
2.2	Ontstaan en ontwikkeling van Surhuisterveen	8
2.3	Functies in het plangebied	9
2.4	De nieuwe invulling	9
2.5	Wonen	13
2.6	Overige aspecten	13
3	Beleidskaders	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Beperkingen	27
4.1	Geluidhinder	27
4.2	Hinder van bedrijvigheid	28
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Archeologische waarden	31
4.5	Waterparagraaf	33
4.6	Ecologische waarden	37
	4.6.1 Beschermde gebieden	38
	4.6.2 Beschermde soorten	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Bodemkwaliteit	40
5	Juridische toelichting	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Bestemmingsplanprocedure	47
5.3	Bestemmingen	48
6	Inspraak en overleg	51
6.1	Inspraak	51
6.2	Overleg	53

7	Economische uitvoerbaarheid	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

Inleiding



1 . 1

Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor een locatie aan de Vierhuisterweg in Surhuisterveen. Binnen het plangebied, dat tot voor kort in gebruik was als tenniscomplex, wordt de realisering van woningbouw (starterswoningen) mogelijk gemaakt. Tevens wordt de bestaande situatie ten noorden van het voormalige tenniscomplex tot aan de Nije Jirden in dit plan opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de locatie ten noorden van het voormalige tenniscomplex tot aan de Nije Jirden stedenbouwkundige samenhang heeft met het te ontwikkelen gebied, het voormalige tenniscomplex. Tevens wordt op deze manier de bestaande situatie ten noorden van het voormalige tenniscomplex tot aan de Nije Jirden voorzien van een planologisch actuele regeling.

Voor deze ontwikkeling is een ontwerpcompetitie uitgeschreven die is gewonnen door VDM Woningen. De planrealisering wordt in samenwerking met de gemeente gedaan.

Het plangebied ligt binnen de dorpskern.

1 . 2

Karakter van het plan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de beoogde ontwikkeling. Het plan is afgestemd op de systematiek van de actualiseringsplannen die de laatste jaren zijn vervaardigd en voldoet aan de wettelijke eisen zoals die zijn vastgelegd.

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt het Bestemmingsplan Surhuisterveen 'De Oude Jirden', goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 oktober 1974, herzien.

De grens van het gebied waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft is op bijgevoegde kaart aangegeven.

1 . 3

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 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 een (juridische) toelichting op de regels is gegeven. In hoofdstuk 6 zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) opgenomen. In hoofdstuk 7, ten slotte, is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving

2

2.1

Ligging en ontsluiting

Surhuisterveen is gelegen in het zuiden van de gemeente Achtkarspelen en grenst aan de provincie Groningen. Surhuisterveen is één van de hoofdkernen van deze gemeente met een regionale functie, met name op winkelgebied.



Luchtopname van Surhuisterveen (Google maps)

Voor de ontsluiting van Surhuisterveen zijn twee regionale wegen van belang, namelijk:

- de N358, die verbinding geeft met het landelijke hoofdwegennet (A7) en met Buitenpost;
- de verbinding Kootstertille-Drogeham-Rottevalle-Drachten (N369), die via de Blauwhuisterweg bereikbaar is.

EXTERNE ONTSLUITING

De afstand tot Drachten is circa 12 km en de afstand tot zowel Leeuwarden als Groningen bedraagt ongeveer 30 km. Er zijn busverbindingen met Leeuwarden, Buitenpost, Groningen en Drachten.

In het dorp is een 30 km/uur regiem ingesteld die ook voor de Vierhuisterweg ter hoogte van het plangebied van belang is.

INTERNE ONTSLUITING

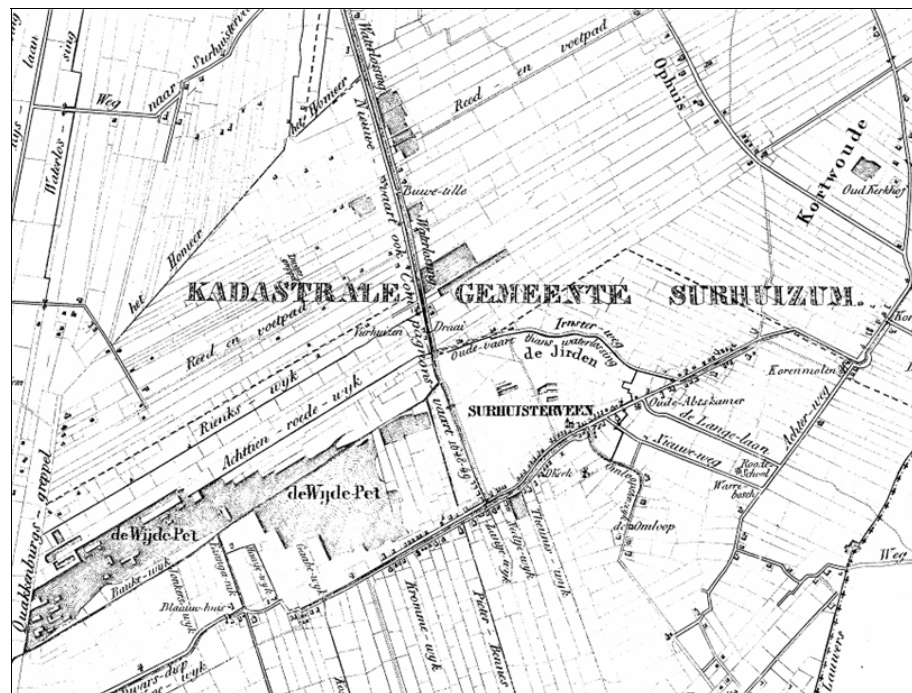
2.2

Ontstaan en ontwikkeling van Surhuisterveen

In 1490 werd in opdracht van het klooster Jerusalem (Gerkesklooster) een vaart naar het veengebied van Surhuizum gegraven; dit omdat de Lauwers te smal en te bochtig was om als basis voor de beoogde verveening te dienen. Het ontstaan van Surhuisterveen is aan deze Aldfeanstervaart te danken. De verveening kwam echter pas goed op gang nadat een groep ondernemers uit Utrecht in 1576 een contract had gesloten met de abt van het klooster. Er ontstond toen een nederzetting van verveners langs de vaart. Al gauw vestigden zich ook schippers, ambachtslieden en winkeliers. Deze hebben de basis gelegd voor de latere (economische) ontwikkeling van Surhuisterveen.

Nadat het veen vergraven was, verloor de Aldfeanstervaart zijn functie en werd vanaf het begin van de 20ste eeuw gedempt.

De nijverheid, die in de loop der tijd in het dorp ontstond, is deels omgezet in handel en industrie.



Omgeving Surhuisterveen circa 1844
(Bron: Grietenijkaart Achtkarspelen)

Surhuisterveen is dus relatief jong en behoort niet tot de acht kerkdorpen waar Achtkarspelen naar is genoemd. Wel behoorde Kortwoude hiertoe. Westelijk van dit dorpje ontstond aan weerskanten van de vaart een langgerekt bebouwingslint: De Dellen, De Kolk en de Gedempte Vaart. Deze drie straten vormen de oorspronkelijke kern van Surhuisterveen. Op het kaartfragment is de lintbebouwing langs de hoofdwegen te zien.

Doordat er voorheen een vaart door het gebied van De Dellen, De Kolk en de Gedempte Vaart liep, is sprake van een breed wegprofiel.

Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp sterk gegroeid, mede door de opkomst van een aantal plaatselijke industrieën en transportbedrijven. De naoorlogse uitbreidingen vonden aanvankelijk in oostelijke en zuidelijke richting plaats. Aan de oostzijde zijn grotendeels huurwoningen, aan de zuidzijde grotendeels eigen woningen gebouwd. In de jaren '70 en '80 werd het dorp meer in noordelijke richting uitgebreid. Er ontstond daar een mix van huur- en koopwoningen. De meest recente uitbreidingen liggen aan de noordwestzijde van Surhuisterveen, in het plangebied Vierhuisterweg en aan de zuidzijde van Surhuisterveen.

NAOORLOGSE PERIODE

Surhuisterveen heeft tegenwoordig een centrumfunctie voor een vrij wijde omgeving. Dit blijkt met name uit het uitgebreide winkelbestand. Het dorp is in het nieuwe provinciale streekplan (wederom) aangewezen als 'regionaal centrum'. Om de winkelfunctie te versterken streeft de gemeente naar verbetering van de belevingswaarde en kwaliteit van het centrumgebied. Concentratie van detailhandel in een begreemd gebied speelt hierin een belangrijke rol. Wat betreft de medische, sociale, sport- en onderwijsvoorzieningen streeft de gemeente naar handhaving en zo mogelijk uitbreiding van het huidige verzorgingsniveau.

2 . 3

Functies in het plangebied

Binnen het plangebied was tot voor kort het tenniscomplex gelegen. Deze is verplaatst en maakt onderdeel uit van de sportvoorzieningen aan de noordwestkant van het dorp.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen van het voormalige tenniscomplex ligt een bergbezinkbassin.

Ten noorden van de voormalige tennisbanen liggen twee woningen met diepe achtererven en een perceel grond.

VOORZIENINGEN

2 . 4

De nieuwe invulling

De gemeente wil op deze locatie, dat wil zeggen het voormalige tenniscomplex, starterswoningen realiseren. Daarbij wordt de definitie aangehouden dat het moet gaan om jongeren in de leeftijd van 20-35 jaar:

- die de overstap van een huur- naar een koopwoning willen maken;
- die voor de 1^e keer een woning kopen;
- die naar een woning zoeken maar de gangbare huizenprijzen niet op kunnen brengen;

- die een matig inkomen hebben waardoor zij de gangbare huizenprijzen niet op kunnen brengen;
- die in de regio willen blijven wonen, werkzaam zijn of die na hun studie willen terugkeren.

De gemeente toetst op de verkoop bij de kaveluitgifte. Het college kan hierop vrijstelling verlenen indien er een goed gemotiveerd verzoek ligt.

De bestuurlijke voorkeur voor de bouw van starterswoningen sluit nauw aan op de marktvrage en de mogelijkheden voor wat betreft specifiek voor deze doelgroep beschikbare woningbouwcontingenten. Door middel van de realisatie van starterswoningen kan worden voldaan aan een actuele marktvrage.

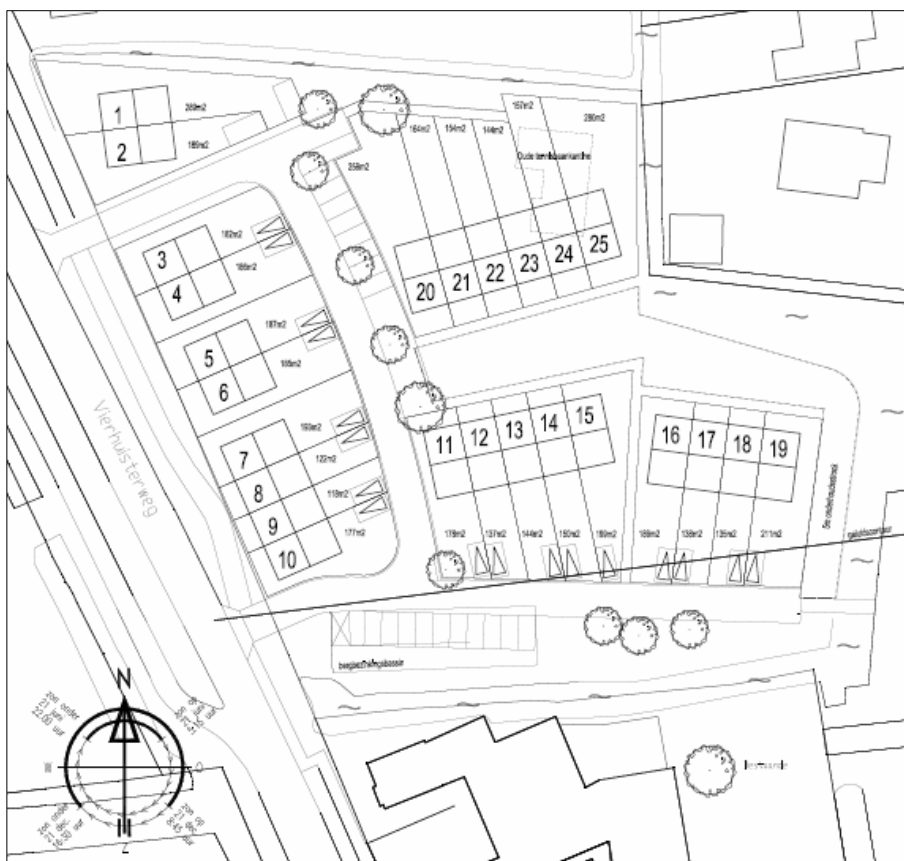
De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. Door middel van een ontwikkelovereenkomst zijn de belangrijkste factoren voor starters vastgelegd. De ontwikkelovereenkomst is, na het doorlopen van een openbare procedure, gesloten met VDM Woningen. In de ontwikkelovereenkomst is vastgelegd dat VDM Woningen 25 woningen zal realiseren voor starters. Bovendien is VDM Woningen verantwoordelijk voor de verkoop van de starterswoningen. Om de actuele marktvrage voor starters voldoende te waarborgen is in de ontwikkelovereenkomst bepaald dat de maandlasten van de woningen beperkt moeten zijn en de woningen 'vrij op naam' moeten worden verkocht. Door een combinatie van beperkte kaveloppervlaktes en een hoge woningdichtheid is sprake van lagere lasten per bouwkvael. Door het realiseren van meer woningen onder één kap worden de bouwkvosten beperkt. Bovendien verbetert hierdoor de Energie Prestatie Coëfficiënt-norm (EPC-norm) van de woningen zonder dat daarvoor extra investeringen nodig zijn. Kortom, actuele marktvrage en het de geplande ontwikkeling sluiten op elkaar aan, gewaarborgd in een ontwikkelovereenkomst.

De ruimtelijke opzet is gebaseerd op dit idee en is afkomstig van VDM/Inbo. Zij beschrijven de opzet als volgt:

'De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan kan worden gekenmerkt als de combinatie van twee woongebieden, wonen aan het lint en wonen aan de hof. Bij de uitwerking van dit stedenbouwkundige principe speelt infrastructuur een belangrijke rol.

De bestaande oprit naar het bergbezinkbassin en de toekomstige aanleg van de langzaamverkeerroute langs de speeltuin liggen in het verlengde van elkaar, deze route kan dienst doen als ontsluiting van de rijwoningen. Aansluitend op deze eerste inrit ligt een achterontsluiting achter de nieuwe lintbebouwing. De achterontsluiting van de woningen vergroot de woonkvualiteit en houdt het straatbeeld schoon van opritten en auto's. Van de woning naar de straat kan een voetpad, tussen een lage haag naar de voordeur worden gelegd. Erfafscheidingen en rooilijnen kunnen hierdoor aansluiten op het bestaande lint.

Het meest noordelijke woonblokje staat onder een hoek op de rooilijn, met die verdraaiing krijgt het dezelfde richting als de noordelijke burenen. Ook wordt met deze verdraaiing een entree van het plan geïntroduceerd. De zuidelijke entree van het woongebied wordt benadrukt door een grote blok te plaatsen dat door zijn schaal reageert op de doorbreking in het lint'.



Figuur 1. Planidee van VDM Woningen/Inbo

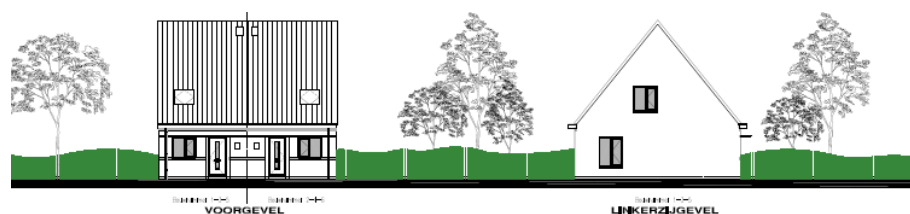
Langs de Vierhuisterweg worden 10 woningen gerealiseerd. Door de aanleg van een interne ontsluitingsweg wordt het mogelijk de andere 15 woningen te bereiken. Deze zijn deels aangesloten op een insteekweg waar op eigen erf geparkeerd kan worden. De bestaande oprit naar het bergbezinkbassin en de toekomstige aanleg van de interne ontsluitingsweg liggen in het verlengde van elkaar. De interne ontsluitingsweg betreft een achterontsluiting achter de nieuwe lintbebouwing. Het verlaten van de woonwijk verloopt via een éénrichtingverkeerweg. Langs deze éénrichtingverkeerweg is het uitsluitend het uitrijden van de wijk mogelijk.

De woningbouw van het binnengebied is zo gesitueerd dat er een groen tussen gebied ontstaat. Langs dit openbaar groen worden de woningen ontsloten via voetpaden. De voorkant van de woningen ligt daarmee naar het openbaar groen.

Aan de zuidkant wordt het bergbezinkbassin gehandhaafd en ingepast in een groene rand langs de waterkant. Aan de noordzijde wordt de bestaande kavel-sloot verbreed en ontstaat eveneens een groenstrook zodat er een zorgvuldige overgang naar de belendingen ontstaat.

Aan de oostkant wordt het bestaande water gerespecteerd. Ook ontstaat hier de mogelijkheid om een bruggetje aan te leggen naar het speelveldje aan de Lange Streek.

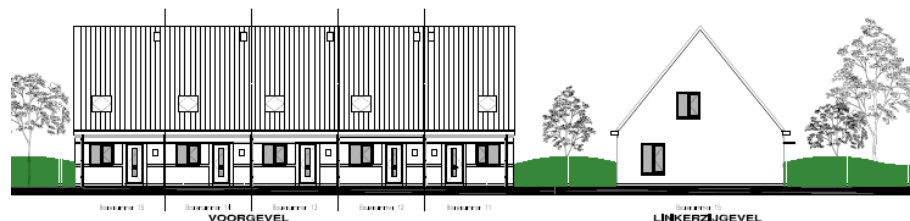
In samenhang met de stedenbouwkundige opzet zijn ook de huizen ontworpen door VDM Woningen/Inbo.



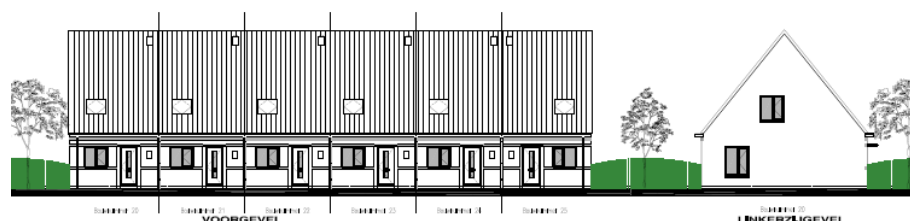
Figuur 2. Ontwerp voor woningen 1 t/m 6
(Bron: VDM/Inbo)



Figuur 3. Ontwerp voor woningen 7 t/m 10, 16 t/m 19
(Bron: VDM/Inbo)



Figuur 4. Ontwerp voor woningen 11 t/m 15
(Bron: VDM/Inbo)



Figuur 5. Ontwerp voor woningen 20 t/m 25
(Bron: VDM/Inbo)

Gerelateerd aan het plan zijn de beleidsuitgangspunten voor de belangrijkste functies in het plangebied in de nu volgende paragrafen puntsgewijs uiteengezet.

2.5

Wonen

1. In het overgrote deel van het plangebied staat de woonfunctie voorop.
2. Binnen het woongebied is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of de verkoop van goederen via internet toegestaan, mits deze nevenfunctie het woonklimaat niet onevenredig aantast door bijvoorbeeld verkeersaantrekking of parkeeroverlast. Deze regeling kan een stimulans betekenen voor de beginnende ondernemers zonder dat zij direct grote investeringen behoeven te plegen. Mocht de activiteit succesvol zijn en uitgroeien tot een volwaardige onderneming met een grotere ruimtebehoefte en/of met meerdere personeelsleden dan dient men alsnog te verhuizen naar bijvoorbeeld het centrum van het dorp of een bedrijventerrein.

2.6

Overige aspecten

3. Het beleid ten aanzien van het verkeer is handhaving van het huidige 30 km/uur regime binnen de bebouwde kom.
4. Beeldbepalende groene zones worden als structureel groen gezien en genieten op grond daarvan een bescherming middels een daarop toegepaste bestemming. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.
5. Beeldbepalende waterlopen en waterlopen die voor een goede waterhuishouding van belang zijn, dienen afzonderlijk voor water te worden bestemd.
6. Voor de ontsluiting wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande wegen en paden. De bestaande oprit naar het bergbezinkbassin en de toekomstige aanleg van de interne ontsluitingsweg liggen in het verlengde van elkaar. De interne ontsluitingsweg betreft een achterontsluiting achter de nieuwe lintbebouwing. De achteromontsluiting wordt ontsloten op een éénrichtingverkeerweg, waarbij alleen het uitrijden van de wijk is toegestaan.

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

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

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

NOTA RUIMTE 2004

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

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

In het beleid dat wordt voorgestaan, is het de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

3.2

Provinciaal beleid

STREEKPLAN FRYSLÂN

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

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

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

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

Evenals in het vorige streekplan van 1994 is Surhuisterveen aangewezen als regionaal centrum. De provincie streeft naar versterking van de positie van regionale centra en naar goede verbindingen met de stedelijke zones. In regionale centra dienen gunstige ruimtelijke voorwaarden voor voorzieningen te worden gecreëerd. Daarnaast fungeren deze centra als concentratiekern voor wonen en werken op het regionale schaalniveau. Hierbij past onder andere het creëren van aantrekkelijke woongebieden.

Tussen de regionale centra bestaan grote verschillen wat betreft aard, schaal en potenties. De provincie stelt derhalve dat de invulling van de ontwikkelingen maatwerk is en dat de verantwoordelijkheid daarvoor bij de gemeenten ligt.

WENJEN YN FRYSLÂN

Prognose Fryslân 2009-2030 (2010)

Door Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân is op 26 januari 2010 de notitie "Prognose Fryslân 2009-2020: Trendprognose Bevolking & Huishoudens"

vastgesteld. In de rapportage zet de provincie een hedendaags beeld van de trendmatig te verwachten bevolkings- en huishoudenontwikkeling in Fryslân uiteen. Uit de huishoudenontwikkeling valt ook de kwantitatieve woningbehoefte af te leiden. In de notitie worden verschillende regio's onderscheiden waaronder de regio Noordoost. Voor gedetailleerd inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte wordt door de provincie regelmatig een Woningbehoefteonderzoek (WOBOF) uitgevoerd.

Door een continu proces van monitoring en aanpassing van de veronderstellingen wordt door de provincie steeds tijdig ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen. Zo zijn als gevolg van teruglopende buitenlandse migratie de verwachtingen ten aanzien van de Friese bevolkingsgroei sinds de laatste provinciale prognoses steeds verder naar beneden bijgesteld. De laatste officieel gepubliceerde provinciale bevolkingsprognose dateert van december 2007. Ten opzichte van die prognose komt ook de provinciale prognose van 2010 weer iets lager uit.

Wanneer de huidige trends zich onveranderd blijven voordoen, zal het aantal inwoners in de provincie toenemen van 645.040 in 2009 tot 655.491 in 2030. In de gehele regio Noordoost zal het aantal inwoners naar verwachting afnemen van 85.175 in 2009 tot 78.096 in 2030. Voor de gemeente Achtkarspelen geldt een afname van 28.117 in 2009 naar 26.295 in 2030.

Het aantal huishoudens in de provincie neemt sterker toe dan het aantal inwoners. Onder andere de toenemende individualisering van de maatschappij ligt hieraan ten grondslag, wat leidt tot meer één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens in de provincie neemt toe van 278.612 in 2009 naar 305.066 in 2030. Voor de regio Noordoost is de verwachting dat het aantal huishoudens van 34.103 in 2009 naar 34.388 in 2030 stijgt. Voor de gemeente Achtkarspelen wordt eveneens een lichte stijging van het aantal huishoudens voorspeld van 11.221 in 2009 naar 11.428 in 2030.

De komende decennia wordt dus nog een toename van het aantal huishoudens verwacht, waarvoor dan ook een algemene opgave tot uitbreiding van de woningvoorraad geldt.

Woningbehoefte Onderzoek Fryslân (WOBOF, 2007)

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

- een behoorlijke kwaliteitsverbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad, waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid de uitgangspunten zijn;

- inbreidingslocaties als geschikte plaats voor de bouw van nieuwe woningen en minder voor uitbreidingslocaties;
- de uitbreiding van de woonmogelijkheden voor senioren (levensloopbestendigheid);
- voldoende beschikbaarheid van woningen voor zogenoemde starters op de koopwoningmarkt en voor zogenoemde doorstromers van een huur naar een koopwoning;
- de (mogelijke) leefbaarheidsproblemen in de kleine en grotere kernen en de huur- en koopvoorraad.

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

Notitie Regionale woningbouwafspraken (2008)

In het streekplan is door Provinciale Staten aangegeven dat voor de periode na 2010 nieuwe afspraken over het woningbouwprogramma worden gemaakt. Dit geldt specifiek voor de inzet van de 'vrij beschikbare woningbouwruimte', omdat geconstateerd werd dat er nog slechts sprake was van een beperkte vrij beschikbare woningbouwruimte tot en met 2015.

De Provinsje Fryslân heeft in de "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" een voorzet gegeven voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. Voor de NOFA-regio voorziet de provincie een woningbehoefte van 1.279 woningen (basisruimte). De NOFA-gemeenten kunnen onderling afspraken maken over de verdeling van dit aantal. De provincie doet een tweetal voorstellen voor een verdeling voor de periode 2008-2016.

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

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

- een inspanningsverplichting om minstens 40% van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied te realiseren;
- aandacht voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopgeschikte woningen in het goedkope en betaalbare prijssegment, dit zowel in de huur- als de koopsector;
- investeren in duurzame woningbouw, zowel in nieuwbouw als bij herstructurering van woningen.

Conclusie

De geplande ontwikkeling betreft het bouwen van starterswoningen. De ontwikkeling speelt in op de actuele vraag uit de markt. Door middel van het sluiten van een ontwikkelovereenkomst met marktpartij VDM zijn de specifieke vereisten ter realisatie van starterswoningen vastgelegd. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in het goedkope en betaalbare prijssegment. Bovendien betreft de ontwikkeling een investering in duurzame woningenbouw. Voor een uitgebreidere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting. De geplande ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale woonbeleid.

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 Fryslân. Het plan geeft eveneens de kaders aan voor het rioleringsbeheer van gemeenten en het eigen provinciale beleid. Het waterhuishoudingsplan is de verbindende schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. Bovendien is het een structuurvisie voor het ruimtelijke beleid. Dit houdt in dat het plan, op de onderdelen die hierop betrekking hebben, dezelfde status heeft als het streekplan.

WATERHUISHOUDINGSPLAN

De hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Fryslân luidt als volgt: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

3 . 3

Regionaal beleid

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.

REGIOVISIE NOF

In de Regiovisie wordt aangegeven dat, ondanks de vele kwaliteiten van Noord-oost-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 hoofdcoersen 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 voor Surhuisterveen wordt in de Regiovisie aangegeven dat de mogelijkheden zich richten op ondersteuning van de regionale clusterfunctie voor bedrijven. Het landschap en de ligging ten opzichte van de A7-zone maken dat Surhuisterveen voor de regio een aantrekkelijk woonmilieu kan bieden.

Notitie Regionale woningbouwafspraken

De NOFA-gemeenten zijn op basis van de provinciale voorzet uit de "Notitie Regionale woningbouwafspraken" overeengekomen dat uitgangspunt is dat gemeenten hun restrictiegetal behouden (opgeteld 1.226 woningen). Het programma dat op basis van de prognoses aan dit richtgetal kan worden toegevoegd (te weten 53 woningen) wordt verdeeld op basis van het gemeentelijke aandeel in de regio (verdelingsmethode B uit het provinciale voorstel). Dit heeft geresulteerd in onderstaande verdeling.

Tabel 1. Verdeling bouwruimte 2008-2016

Regio Noordoost Peildatum 1-1-2008	Restant richtgetal	Aandeel in regio	Extra ruimte	Basisruimte
Totaal	1.226	100 %	53	1.279
Achtkarspelen	418	32.7 %	17	435
Dantumadiel	222	21.8 %	12	234
Dongeradeel	394	30.5 %	16	410
Kollumerland c. a.	192	15.0 %	8	200

De NOFA-gemeenten zijn verder overeengekomen dat voorkomen moet worden dat een deel van het regionale programma (dat wil zeggen buitenstedelijke woningbouwmogelijkheden) voor de regio verloren gaat op het moment dat woningbouwplannen niet voor 2016 worden gerealiseerd. Dit vraagt om een goede monitoring en zo nodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een

systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. Het streven is om contingent flexibel (lees: gemeentegrensoverschrijdend) in te zetten om zo de markt optimaal te bedienen.

Strategische Woonvisie NOFA (2009)

Bij de uitvoering van het WOBOF 2007 hebben de vier gemeenten in Noordoost-Fryslân gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal verstuurde vragenlijsten voor het WOBOF 2007 te verhogen om ook inzicht te krijgen in de woningbehoefte op gemeentelijk niveau. Op basis van de resultaten van dit woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkingsprognoses is een woningmarktanalyse voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Deze woningmarktanalyse heeft aan de basis gestaan van de Strategische Woonvisie NOFA. Het visiedocument is op 11 juni 2009 door de raad van de Gemeente Achtkarspelen vastgesteld.

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

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

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

3 . 4

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

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

STRUCTUURPLAN ACHTKARSPELEN 1995-2010

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.

Het structuurplan constateert dat Surhuisterveen een centrumfunctie vervult voor een groot gebied. De gemeente streeft ernaar deze functie te versterken.

Structuurvisie Achtkarspelen: Samen leven in Achtkarspelen (concept)

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.

Uit bijgaand kaartbeeld blijkt dat de locatie van de tennisbanen op de nominatie staat om te worden ontwikkeld.



Figuur 6. Kaartbeeld uit concept structuurvisie

Nota Gewogen ambitie I (2006), II (2007) & III (2008)

In 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'Gewogen ambitie' opgesteld. Deze is op 19 oktober 2006 aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad heeft met de nota ingestemd. Het gaat om een visie op de toekomst van een 'Aangenaam Achtkarspelen'. Ook in de toekomst moet het in

Achtkarspelen aangenaam wonen, werken en recreëren zijn. In de nota staat economische ontwikkeling centraal. Het handhaven en zo mogelijk uitbreiden van de economische activiteit en werkgelegenheid in de gemeente Achtkarspelen is de primaire doelstelling. Een groeiende economische activiteit levert namelijk een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van de gemeente en haar inwoners.

De ruimtelijke en economische ontwikkelingen worden geconcentreerd in een drietal economische zones, de HS-zone (Harkema-Surhuisterveen), de PM-zone (zone langs Prinses Margrietkanaal) en de BK-zone (het gebied Buitenpost-Kollum).

Bij de verdeling van woningbouwcontingent wordt gekozen voor een fundamenteel andere benadering. De lokale behoefte wordt leidend voor de woningbouw in de kernen. De resterende vraag naar woningen wordt in deze redenering in hoofdzaak bediend in de regionale centra Buitenpost en Surhuisterveen. De gemeente wil zich daarnaast nadrukkelijk oriënteren op de mogelijkheden om nieuwe woningen en voorzieningen 'in te breiden' in bestaand bebouwd gebied.

Gewogen Ambitie II (25 oktober 2007) en III (oktober 2008) is de verdiepingsslag van de uitgestippelde koers in de eerste notitie. Het betreft een totaalpakket waarin de komende jaren vrijwel alle wensen en ambities van het gemeentebestuur binnen verantwoorde financiële kaders kunnen worden uitgevoerd.

VERDIEPINGSSLAG

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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 25 woningen in binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling speelt in op de actuele vraag uit de markt. Door middel van het sluiten van een ontwikkelovereenkomst met marktpartij VDM Woningen zijn de specifieke vereisten ter realisatie van starterswoningen vastgelegd. Bovendien betreft de ontwikkeling een investering in duurzame woningenbouw, onder andere door meerdere woningen onder één kap te bouwen. Voor een uitgebreidere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting. De geplande ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid.

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.

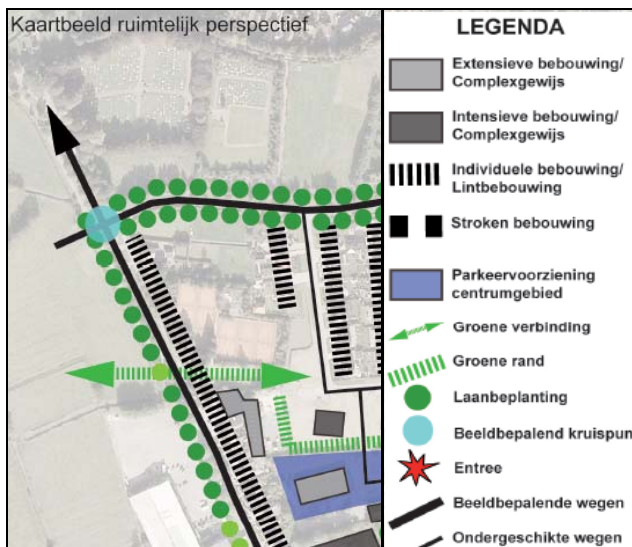
Welstandsnota Surhuisterveen 2010

In 2010 is vanwege diverse ontwikkelingen in Surhuisterveen, voor het centrumgebied een aanvullend welstandskader vastgesteld. Bij de onderbouwing van dit kader zijn analyses en waarderungen gemaakt. Bijgaand kaartbeeld toont een uitsnede van een waarderingskaart waarop het tenniscomplex als ontwikkelingslocatie is aangegeven.



Figuur 7. Uitsnede waarderingskaart Welstandskader Surhuisterveen

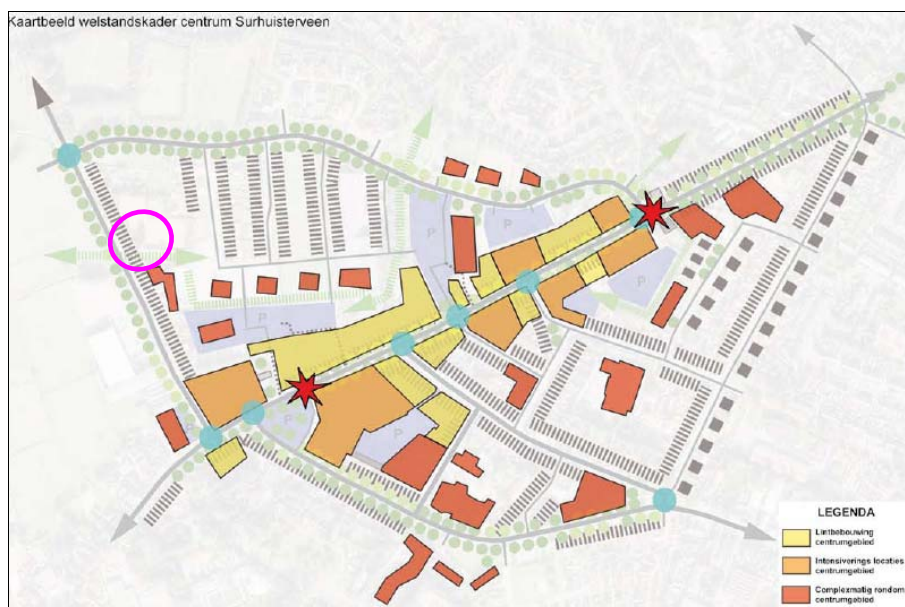
Tevens is een kaartbeeld ruimtelijk perspectief opgesteld. Daarbij is voor dit gebied het perspectief gesteld op individuele bebouwing/lintbebouwing. Dat betekent dat in de uitwerking van de ontwikkeling getoetst moet worden op een bouwwijze die dit aspect zal ondersteunen.



Figuur 8. Uitsnede ruimtelijk perspectief Welstandskader Surhuisterveen

De doorwerking naar het nieuwe welstandskader is vertaald op een nieuw kaartbeeld (zie figuur 9). Voor drie gebiedsduidingen is daarbij een nieuw welstandskader opgesteld. Daar waar bestaande criteria dienst kunnen doen, bleek dat niet nodig. In dit geval zijn dan de criteria van 'gebiedstype 11 Sport- en groenvoorzieningen' van toepassing. Het voorliggende plan leidt tot een transformatie van sport- naar woongebied en kan niet op grond van de criteria van gebiedstype 11 worden beoordeeld.

Gerelateerd aan de bestaande welstandsnota en de geaardheid van het voorliggende plan worden daarom de welstandscriteria van 'Gebiedstype 9, seriematige bouw' van toepassing verklaard (zie bijlage 1).



Figuur 9. Kaartfragment Welstandsnota Surhuisterveen

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. 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

G e l u i d h i n d e r

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

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

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 nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Aangezien de onderhavige locatie wordt ontsloten via 30 km/uur gebieden en de invloedssfeer van wegen met een hoger snelheidsregime op ruime afstand ligt, is nader akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaai aan de Wet geluidhinder (Wgh) binnen de planologisch kaders formeel niet aan de orde. Gezien het groot aantal verkeersbewegingen op de Vierhuisterweg, aansluitend aan het plangebied gelegen, is besloten om toch een geluidonderzoek uit te voeren. Dit geluidonderzoek is opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaai Vierhuister-

weg te Surhuisterveen (nieuwbouwplan 'De Tennisbaan')" van de datum 13 januari 2011. Het rapport is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies uit het rapport luiden als volgt:

- Op verzoek van de gemeente is gevraagd de gevelbelasting te berekenen voor de nieuwbouw van woningen aan de Vierhuisterweg te Surhuisterveen.
- De woningen liggen aan de Vierhuisterweg en de Nije Jirden. Aangezien op beide wegen een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, zijn deze wegen niet zoneplichtig voor de Wgh. De berekende gevelbelasting is dan alleen voor de toetsing aan het Bouwbesluit van belang.

Om te kunnen toetsen aan het Bouwbesluit is de gevelbelasting t.g.v. beide wegen berekend. Uitgaande van de minimale geluidwering van 20 dB en een maximaal binnenniveau van 33 dB in de verblijfsgebieden (Bouwbesluit) zou de gevelbelasting 53 dB mogen zijn. De hoogste gevelbelasting bedraagt echter 62 dB. Gezien de hoogte van de gevelbelasting, zal de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels moeten aantonen, dat aan het vereiste binnenniveau van 33 dB in de verblijfsgebieden kan worden voldaan. Het rapport "Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai Vierhuisterweg te Surhuisterveen (nieuwbouwplan 'De Tennisbaan')" kan daarbij als basis dienen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect wegverkeerslawaai gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

4 . 2

Hinder van bedrijvigheid

WET- EN REGELGEVING 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.

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.

In de nabijheid van het plangebied is een aannemersbedrijf gevestigd (Vierhuisterweg 26). Op grond van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden op het perceel is onderzoek uitgevoerd naar de invloed aangaande de geluidbelasting op de geplande nieuwbouw. Mogelijke geluidhinder speelt bij een aannemersbedrijf een belangrijke rol, op grond van de VNG richtafstandenlijst. Geluidsonderzoek uitgevoerd door DGMR heeft dat bevestigd. Het rapport inhoudende het geluidsonderzoek van DGMR is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de 50 db(A) lijn ligt op 20 meter vanaf de erfgrans, hierbinnen kan geen woningbouw plaats vinden. De geplande woningbouw houdt rekening met de genoemde afstand.

ONDERZOEK

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in nabijheid van het plangebied 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

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

CONCLUSIE

4 . 3

Externe veiligheid

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

RISICONORMEN

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van inrichtingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in oktober 2004 in werking is getreden. Het Bevi is een AMvB die verbonden is aan de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi is het eerste besluit dat de Richtlijn voor externe veiligheid wettelijk verankert. Daarmee heeft de wettelijke ver-

antering van het 10^{-6} per jaar (1 op de 1.000.000) plaatsgebonden risiconiveau als grenswaarde of als richtwaarde plaatsgevonden.

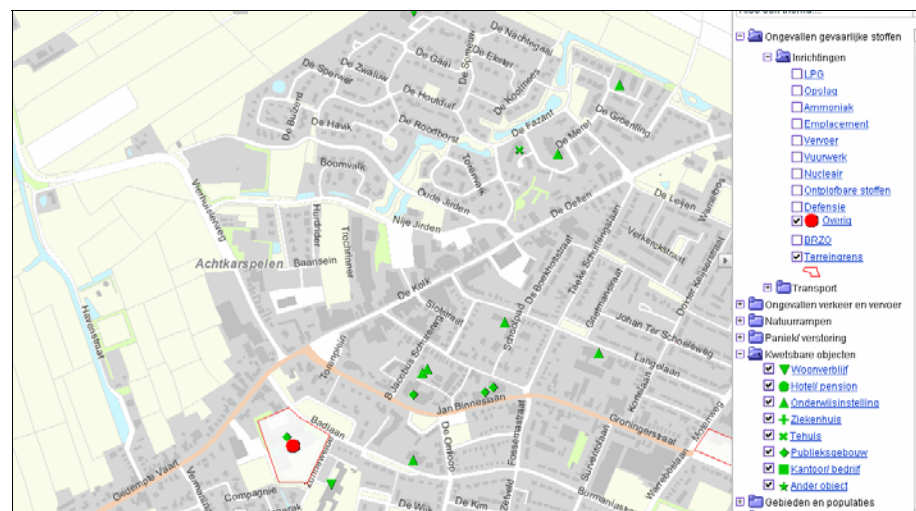
Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. Ten aanzien van het groepsrisico is een maatschappelijke verantwoordingsplicht ingevoerd, wat inhoudt dat een belangenafweging moet plaatsvinden. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

ONDERZOEK

De Provincie Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risico-ontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd¹. In figuur 10 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

De op de risicokaart getoonde risico-ontvangers zijn kwetsbare objecten zoals gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen). Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.

Risicobronnen betreffen risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.



Figuur 10. Detailkaart externe veiligheid (Bron: Provincie Fryslân, 2010)

¹ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicobronnen binnen het plangebied liggen. Wel is in de omgeving van het plangebied het zwembad als risicobron zichtbaar maar heeft duidelijk geen invloed. De afstand tot het plangebied betreft bij benadering 325 m. Toename van het groepsrisico is niet aan de orde zijn. De regeling voor het plangebied voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe risicobron.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect externe veiligheid gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4 . 4

Archeologische waarden

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. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd.

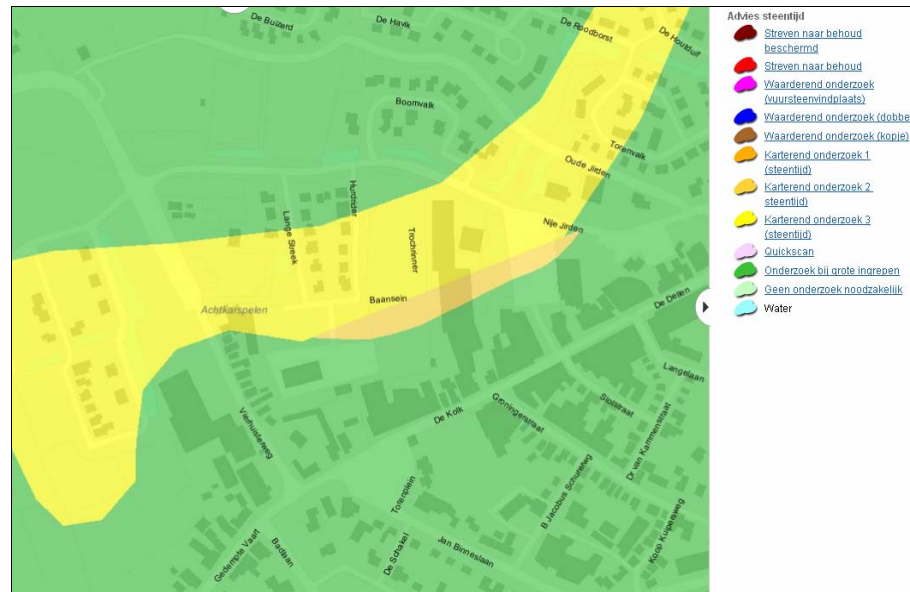
WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

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 Provincie Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) opgezet.

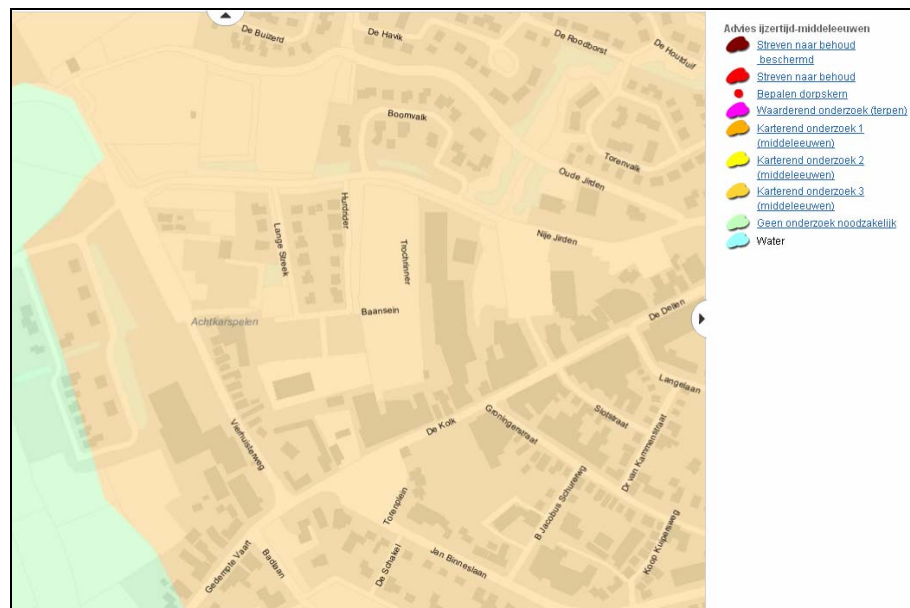
Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de hele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden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

ONDERZOEK



Figuur 11. Fragment FAMKE-Kaart periode steentijd-bronstijd (Bron: Provinsje Fryslân, 2010)

Het deel waarop de tennisbaan ligt is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'karterend onderzoek-3 (steentijd)'. 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 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Figuur 12. Fragment FAMKE-Kaart periode ijertijd-middeleeuwen (Bron: Provinsje Fryslân, 2010)

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied aangeduid als 'karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan 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 veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

Hoewel het gebied waarvoor de bestemmingen als opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan gelden een oppervlakte heeft van meer dan 5000 m², leidt de totale ontwikkeling binnen het plangebied niet tot een bodemverstoring van meer dan 5000 m². Nader archeologisch onderzoek is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dat neemt niet weg dat conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bestaat indien er onverhoopt toch vondsten worden gedaan.

CONCLUSIE

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1. Bro heeft de provincie gereageerd op de paragraaf archeologie. In de overlegreactie heeft de provincie aangegeven dat zij zich niet kan vinden in de benadering zoals die uiteen is gezet in de bovenstaande conclusie. Naar aanleiding van de overlegreactie is nader contact gezocht met de provincie en heeft de gemeente haar standpunt toegelicht. Bij het contact met de provincie is dat de gemeente de meerwaarde van een archeologisch onderzoek in twijfel trekt, omdat een aanzienlijk gedeelte van de bodem van het plangebied in een eerder stadium verstoord is. Onder de tennisbanen is een fundering aanwezig en drainagebuizen en diverse stroomkabels. Ook bevindt zich in het gebied al bebouwing en een bergbezinkbassin. De provincie heeft de situatie nogmaals bekeken en schrijft in de e-mail van 12 april 2011 dat zij van mening is dat op deze locatie de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden door verscheidene factoren minimaal kan worden geacht. Hiermee komt de provincie tot de conclusie dat in dit specifieke geval archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect archeologie gehinderd, met inachtneming van artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

EINDCONCLUSIE

4 . 5

Waterparagraaf

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw" dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een

WET- EN REGELGEVING

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.

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.

Rol van de gemeente en van het Wetterskip 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.

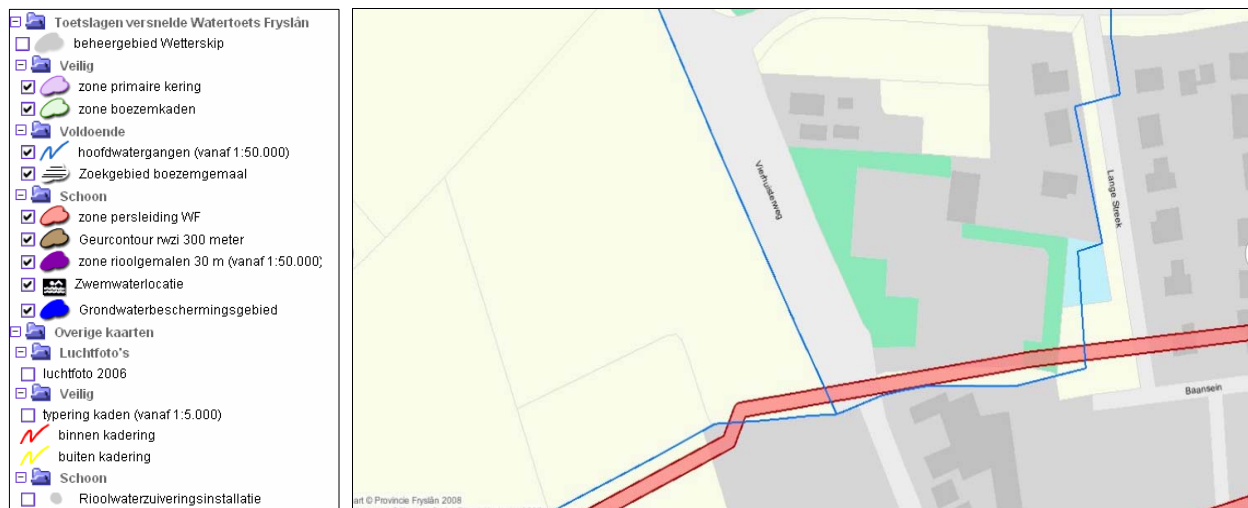
- **Inrichting voor waterkwaliteit**
Hierbij staat de trits: 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig 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 zwemwater-locaties.
- **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

Vanuit de aandachtspunten die het Wetterskip Fryslân heeft opgesteld, is gekeken naar het plangebied. In figuur 13 is de waterhuishouding in het plangebied weergegeven. In het plangebied gelden de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

ONDERZOEK

- hoofdwatergangen;
- zone persleiding Wetterskip Fryslân. De persleiding is echter al lang buiten gebruik en dient daarom buiten beschouwing te blijven. Dit aandachtspunt wordt meegenomen in het overleg dat plaatsvindt tussen de gemeente Achtkarspelen en het Wetterskip Fryslân.



Figuur 13. Watertoets Fryslân (Bron: Provincie Fryslân, 2010)

In het plangebied ligt een hoofdwatergang. Het voorliggende plan heeft echter geen nadelig effect op de hoofdwatergang.

Bergbezinkbassin

Binnen het plangebied ligt een bergbezinkbassin. Deze blijft gehandhaafd en opgenomen in de openbare ruimte. Op het bassin wordt, zoals in bestaande situatie, parkeren mogelijk gemaakt.

Waterberging

Bij het maken van een herinrichtingsplan/bebouwingsplan moet in eerste instantie rekening worden gehouden met een compensatie-eis vanuit het Wetterskip van 10% wanneer er sprake is van toename van verharde oppervlakte. In deze situatie zijn/worden enkele opstallen en vijftal tennisbanen verwijderd. In totaal is daarmee gemoeid een oppervlakte van circa 3500 m². Daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd met daarbij behorende tuinen en infrastructuur. Op basis van de bouwvlakken en de geprojecteerde bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' komt daarvoor terug een oppervlakte van circa 2100 m². Daarmee neemt de verharding af met 60%. Wel dient te worden opgemerkt dat het hier tennisbanen betreft.

Riolering

Bij de aanleg wordt gewerkt met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dat leidt tot een minder grote belasting voor de zuiveringsinstallatie.

Reactie Wetterskip

Met het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt voorliggende bestemmingsplan ter beoordeling in het kader van de watertoets bij Wetterskip Fryslân ingediend.

Het Wetterskip Fryslân heeft per brief van 12 april 2011 gereageerd op het voorliggende bestemmingsplan. In deze paragraaf zullen de belangrijkste conclusies uit het vooroverleg worden opgenomen. Voor een meer gedetailleerde

beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de voorliggende toelichting.

Het Wetterskip geeft aan dat zij als uitgangspunt hanteren dat een toename van het verhard oppervlak van meer dan 200 m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Omdat in dit voorliggende geval het verhard oppervlak niet toeneemt, is compensatie niet aan de orde.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet het Wetterskip graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagt afvoert). De gemeente heeft reeds in de voorliggende toelichting aangegeven dat zal worden gewerkt met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dat leidt tot een minder grote belasting voor de zuiveringsinstallatie. Naast het hemelwater dat valt op de daken, zal ook het hemelwater van de straten, via het gescheiden rioolstelsel, afgevoerd worden naar het oppervlakte water.

Samengevat geeft het Wetterskip aan voldoende rekening te houden met de schouwwatergangen en het bijbehorende ruimte voor onderhoud hiervan. Ook dient op grond van het bestemmingsplan water binnen de bestemmingen mogelijk te zijn.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moet emissievrij zijn. Bij de bouw moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging. Het advies van het Wetterskip zal bij de realisatie van het voorliggende plan met de initiatiefnemer worden doorgenomen en afgestemd.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect water gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4 . 6

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

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

WET EN REGELGEVING

Met betrekking tot bovenstaande is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden De Opslach te Surhuisterveen, BügelHajema Adviseurs 2010). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbe-

NATUURWAARDEN

scherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). Het Natuurwaardenonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. De conclusies worden hieronder kort beschreven.

4 . 6 . 1

B e s c h e r m d e g e b i e d e n

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en het Streekplan Fryslân 2007.

CONCLUSIE

Beschermd gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Ook ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingrepen zijn er geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007.

4 . 6 . 2

B e s c h e r m d e s o o r t e n

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

CONCLUSIE

Uit het onderzoek in het rapport Advies Natuurwaarden De Opslach te Surhuisterveen, BügelHajema Adviseurs 2010 komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden

geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Op welke wijze rekening kan worden gehouden met het broedseizoen en welke voorwaarden hieraan worden gesteld valt te lezen in paragraaf 4.4 van het rapport als opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

4 . 7

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

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden.

ONDERZOEK

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is de bouw van 25 woningen voorzien. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) wordt een toename van 200 motorvoertuigbeweging per dag vanwege het plan verwacht. Op basis van deze gegevens is de NIBM-tool ingevuld. In onderstaande figuur zijn de resultaten weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14. NIBM-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,16 en 0,05 microgram per m³ lucht is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³ lucht. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect luchtkwaliteit gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

4.8

Bodemkwaliteit

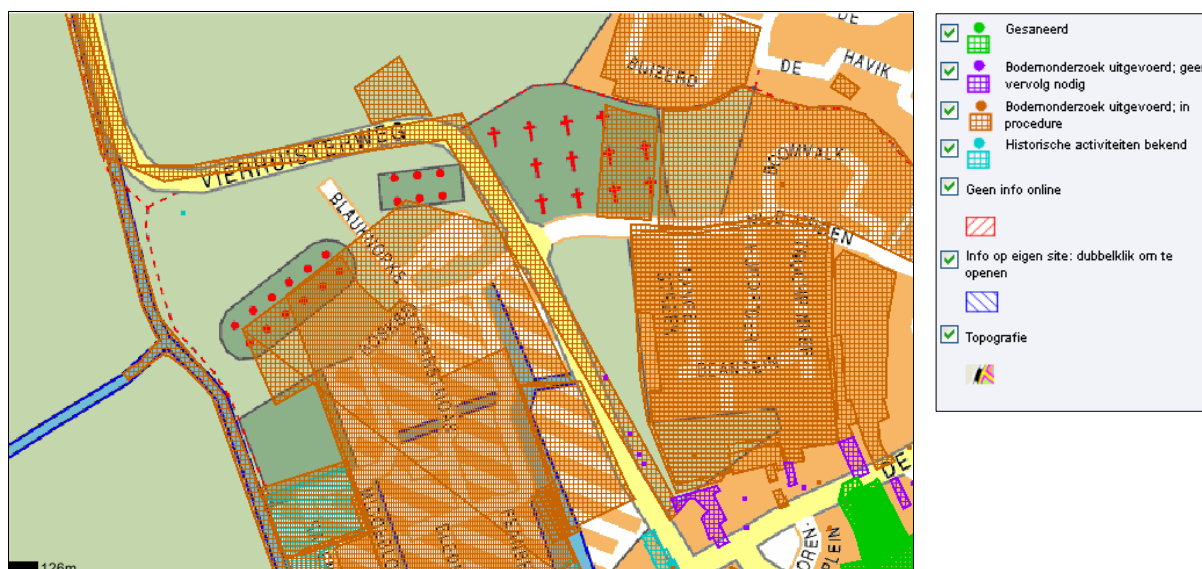
WET- EN REGELGEVING

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

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 15 is het kaartfragment voor het plangebied van de bodemkaart opgenomen.



Figuur 15. Fragment bodemadvieskaart (Bron: Bodemloket, 2010)

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.

Voorliggend plan is een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan. Hiervoor dient nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage 5 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

Het onderzochte terrein, met een oppervlakte van circa 8.000 m² is aangemerkt als onverdacht van bodemverontreiniging. Op basis van deze aanname is de bodemonderzoekstrategie voor een onverdachte locatie uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare historische informatie is dit een correct uitgangspunt. De onderzoeksopzet (vooronderzoek, monsternamestrategie en laboratoriumonderzoek) is gebaseerd op de richtlijnen voor verkennend bodemonderzoek, zoals beschreven in de NEN 5740.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten kan de bodemkwaliteit als volgt worden samengevat:

Compartiment	Zintuiglijke waarnemingen	Analyseresultaten	Eindoordeel
Bovengrond (0 - 0,5 m-mv)	Zwak puinhoudend	Kobalt > achtergrondwaarde	licht verontreinigd
Ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv)	geen verontreinigingen	Kobalt > achtergrondwaarde	licht verontreinigd
Grondwater	geen verontreinigingen	Barium, nikkel > streefwaarde	licht verontreinigd

Tabel 2. Overzicht bodemkwaliteit

Verhoogd gemeten gehalten in de grond

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan kobalt in de boven- en ondergrond is niet aan te geven. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Verhoogd gemeten concentraties in het grondwater

Van de zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). Een oorzaak van verhoogde concentraties in het grondwater kan zijn dat de (fysische) eigenschappen van de grond en het grondwater (bv pH en redoxpotentiaal) dusdanig zijn dat de verhoogde concentraties van nature aanwezig zijn. Een andere mogelijke oorzaak is dat tijdens het plaatsen van de peilbuis het natuurlijk evenwicht in de bodem wordt verstoord, waardoor aan de grond gebonden stoffen (welke van nature aanwezig kunnen zijn) ter plaatse tijdelijk in oplossing kunnen gaan. Hierbij kan worden opgemerkt dat gehalten in de grond worden uitgedrukt in mg/kg ds en dat concentraties in het grondwater worden uitgedrukt in µg/l. Bij een lichte verstoring van het evenwicht in de bodem is het dan al mogelijk om, zonder dat er verhoogde gehalten in de grond worden gemeten, (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater te meten. Gezien deze gegevens worden de licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel

in het grondwater niet gezien als een verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Derhalve wordt aanvullend bodemonderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk geacht. Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde concentratie aan xylenen is niet aan te geven. De gemeten concentratie is dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Op basis van de onderzoeksgegevens is de kwaliteit van de bodem ter plaatse dusdanig, dat deze milieuhygiënisch gezien geschikt is voor toekomstige bouwwerkzaamheden. Eventueel af te voeren grond is niet geschikt voor multifunctioneel hergebruik in de gemeente Achtkarspelen. De grond is niet conform het bouwstoffenbesluit bemonsterd en geanalyseerd (AP04).

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door het aspect bodemkwaliteit gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een planologisch passende regeling voor de realisering van woningbouw (starterswoningen) mogelijk. Tevens wordt de bestaande situatie ten noorden van het voormalige tenniscomplex tot aan de Nije Jirden in dit plan opgenomen.

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

De uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening is, voor bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in procedure zijn gegaan, onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

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

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

schreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande 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, bermten, 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.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro 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 SVBP2008 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.

5 . 2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

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 en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening 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 de 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 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 na 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 VROM-inspectie 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.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

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

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

VOORAF De keuze is gemaakt om de woonfunctie als belangrijkste aan te merken. De overige bestemmingen zijn daaraan dienstbaar.

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

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen.

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

GROEN

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

TUIN

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

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

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

WATER

De bestemming 'Wonen' omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en de verkoop van goederen via internet zijn in de bestemming begrepen.

WONEN

De bouwregels zijn gericht op de realisatie van een bebouwingsbeeld dat aansluit op het bebouwingsbeeld zoals dat is aangegeven in de Stedenbouwkundige opzet van VDM Woningen. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het plan aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal te bouwen woningen is op de kaart door middel van een aanduiding weergegeven.

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 van de bouwregels een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze afwijking 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 afwijking 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.

AAN-HUIS-VERBONDEN
BEROEP OF BEDRIJF

Het is uitdrukkelijk in de bestemming 'Wonen' 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 voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

INTERNETVERKOOP
VAN GOEDEREN

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

Inspraak en overleg



In het kader van de inspraakprocedure zijn bewoners en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp Bestemmingsplan Surhuisterveen De Opslach (hierna voorontwerp) kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan het Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân.

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

6.1

Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 2 tot en met 29 maart 2011 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp is één inspraakreactie ingediend.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en het commentaar van het gemeentebestuur is weergegeven. De inspraakreacties zijn als bijlage 6 in het bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op de dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens in de inspraakreactie geanonimiseerd. Dit houdt in dat de persoonsgegevens niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Inspraakreactie A

Opmerkingen

Inspreker A kan zich niet verenigen met het besluit over het veranderen van het bestemmingsplan omdat dit hun woongenot sterk aantast:

- a. Inspreker A heeft altijd uitzicht gehad op de bomen, waarvoor nu starterswoningen in de plaats zullen komen. Hieruit maakt inspreker A op dat er vooral jeugd zal komen te wonen. Dit kan geluidsoverlast veroorzaken.
- b. Vanuit de keuken, waar inspreker A zich overdag meestal bevindt, kijken zij recht tegen deze woningen aan. Ook hun terras is aan deze zijde van de woning. Inspreker A is van mening dat hun privacy hierdoor sterk

zal worden aangetast. Het verplaatsen van het terras, achter de woning, is geen optie, omdat daar ook woningen gebouwd zullen worden.

- c. Voor toekomstige kopers van de woning van inspreker A kan de geluidsoverlast en privacyschending een grote hinder vormen, waardoor de prijs van de woning aanzienlijk zal dalen.
- d. Naar aanleiding van bovenstaande vraagt inspreker A hun bezwaar gegrond te verklaren en een redelijke planschadevergoeding te overwegen en de twee blokken aan de zijde van hun woning op te schuiven naar de andere kant zodat de groenstrook aan de zijde van inspreker A geplaatst kan worden.

Reactie gemeente

- ad a. Op de betreffende locatie liggen nu onder andere de (voormalige) tennisbanen met daaromheen een bomenrand. Het plan is om deze locatie in te richten voor woningbouw. Het zicht zal dus veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een blijvend recht op een groen of een vrij uitzicht.

De woningen betreffen koopwoningen voor starters op de woningmarkt tussen de 20 en 35 jaar. De angst dat dit een buurt wordt waar jeugd geluidsoverlast veroorzaakt, in verhouding tot andere woonwijken, lijkt de gemeente zeer klein. Bovendien was op de locatie een tennisbanencomplex gevestigd. Het is aannemelijk dat een tennisbanencomplex meer overlast veroorzaakt dan een woonwijk, voor zover er al gesproken kan worden van overlast. Het betreft hier immers de bebouwde kom van Surhuisterveen, waar geluiden van omwonenden en verkeer te verwachten zijn.

- ad b. In het plan De Opslach is tussen de woningbouw en het perceel van inspreker A, naast een ontsluiting ook een groenstrook opgenomen van minimaal 5 meter breed. Daarnaast zal de bestaande watergang tussen de groenstrook en het perceel van inspreker A gehandhaafd blijven. De afstand tussen de woning van inspreker A en de dichtstbijzijnde geplande woning is zeer ruim, namelijk 30 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde achtertuinen in dit plan en het perceel van inspreker A bedraagt 20 meter.

De woningen worden dus, met tussenkomst van een watergang, groenstrook, parkeervoorziening en ontsluiting, op ruime afstand van de woning van inspreker A gerealiseerd. Of de privacy van inspreker A onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld. Een afstand tussen woningen van zo'n 30 meter is ruim en acht de gemeente aanvaardbaar. Bovendien was het terrein al openbaar gebied. Tussen de tennisbanen en het perceel van inspreker A was de parkeergelegenheid van het tennisbanencomplex gelegen.

- ad c. Indien inspreker A van mening is dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, kan een beroep worden gedaan op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan.
- ad d. Ten aanzien van de opmerking over een planschadevergoeding wordt verwezen naar ad c.

Door het aanpassen van het ruimtelijke ontwerp zoals verzocht, namelijk de twee blokken aan de zijde de woning van inspreker A op te schuiven naar de andere kant zodat de groenstrook aan de zijde van inspreker A geplaatst kan worden, valt het stedenbouwkundige concept onder het plan weg. De gemeente hiervoor geen zwaarwegende argumenten en acht dit voor het plan zeer onwenselijk.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

6 . 2

O v e r l e g

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân. De overlegreacties zijn als bijlage 7 in het bestemmingsplan opgenomen.

Wetterskip Fryslân

Opmerkingen

In de brief van 11 april 2011 geeft het Wetterskip het volgende wateradvies:

- a. Het Wetterskip hanteert als uitgangspunt dat een toename van het verhard oppervlak van meer dan 200 m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Omdat in dit voorliggende geval het verhard oppervlak niet toeneemt, is compensatie niet aan de orde. Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet het Wetterskip graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagt afvoert).
- b. Tussen de percelen kadastraal bekend onder de nummers SHZ00C 5431 en SHZ00C 5430 ligt een schouwwatergang. Op de verbeelding heeft deze schouwwatergang de bestemming 'Groen' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' moet daarom ook de functie watergang worden opgenomen.

- c. Langs de Vierhuisterweg ligt ook een schouwwatergang. Deze krijgt op de verbeelding deels de bestemming 'Tuin' en deels de bestemming 'Wonen' en valt daarbij ook deels in een bouwvlak. Wanneer de schouwwatergang wordt gedempt moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd. Wanneer de schouwwatergang gehandhaafd blijft moet de bestemmingsomschrijving dit niet uitsluiten. Een bouwvlak kan niet op een watergang worden gesitueerd.
- d. Uitgangspunt bij herinrichting of nieuwbouw is dat schouw- en hoofdwatergangen machinaal moeten kunnen worden onderhouden vanaf het openbaar terrein of met een maaiboot. Dit betekent dat de watergangen vanaf de openbare weg of een schouwstrook bereikbaar zijn met een kraan. Volgens de verbeelding lijkt onderhoud door middel van een schouwstrook in dit plan niet overal mogelijk. Dit is voor het Wetterskip geen acceptabele situatie.
- e. De watergang die ten zuiden en oosten van het plangebied ligt is een hoofdwatergang. De hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.
- f. Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, bij de onder punt 7 genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlakte water.
- g. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
- h. Bij de bouw moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging, in de brief geeft het Wetterskip hier advies over.

Reactie gemeente

- ad a. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, zal gewerkt worden met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dat leidt tot een minder grote belasting voor de zuiveringsinstallatie. Naast het hemelwater dat valt op de daken, zal ook het hemelwater van de straten, via het gescheiden rioolstelsel, afgevoerd worden naar het oppervlakte water.
- ad b. In de bestemming 'Groen' zijn watergangen wel degelijk opgenomen in de bestemmingsomschrijving, alleen worden ze waterlopen en waterpartijen genoemd.

- ad c. Deze watergang staat nagenoeg droog en heeft een zeer geringe bergingscapaciteit. Het is de bedoeling dat de watergang gedempt zal worden. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd. Er zal overleg plaatsvinden met het Wetterskip.
De watergang heeft een oppervlakte van 160 m². In het plan zal een vijver gerealiseerd worden van zo'n 300 m². Het dempen van deze watergang zal dus ruimschoots worden gecompenseerd.
- ad d. De schouwwatergangen kunnen grotendeels worden onderhouden vanaf openbaar terrein. Voor een deel van de schouwwatergang ten zuiden van het perceel Vierhuisterweg 28 geldt dit niet. Bij de verkoop van de kavels ten zuiden van deze watergang zal worden opgenomen dat voor zover het gepachte (deels) water betreft dit water, door de erfpachter dient te worden onderhouden conform de eisen die daaraan worden gesteld door het Wetterskip.
- ad e. De hoofdwatergang ten zuiden van het plangebied heeft de bestemming 'Water'. Ten noorden van deze hoofdwatergang ligt een strook (van minimaal 5 meter breed) met de bestemming 'Groen'. In de bestemming 'Groen' is het bouwen van gebouwen uitgesloten. De gemeente is zich er van bewust dat de hoofdwatergang onderhouden moet worden en zal hier rekening mee houden bij de inrichting van de groenstrook.
De hoofdwatergang ten oosten van het plangebied valt buiten dit bestemmingsplan. De onderhoudsstrook valt deels wel in dit bestemmingsplan en is voldoende breed. Het overige deel van de hoofdwatergang kan vanaf de Lange Streek worden onderhouden.
- ad f. Zie ad a.
- ad g. en ad h.
De aanvrager van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen, zal geïnformeerd worden over het wateradvies.

Provincie Fryslân

Opmerkingen

De gemeente heeft op 10 maart 2011 een overlegreactie van de provincie ontvangen waarin zij het volgende schrijven.

- a. Archeologie:
De gemeente geeft aan dat het plangebied een oppervlakte van 5000 m² heeft maar dat de totale ontwikkeling van het plangebied niet tot een bodemverstoring van meer dan 5000 m² zal leiden. De gemeente concludeert dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De provincie kan hier niet mee instemmen. Bij nieuwbouwlocaties moet gekeken worden naar de omvang van de locatie en niet slechts naar de totale oppervlakte aan bebouwing. De provincie meent dat het onderzoek noodzakelijk is en adviseert dit onderzoek voor de terinzagelegging van het ontwerp af te ronden".

- b. Bodem:
Uit de toelichting blijkt dat er nog nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd, waarvan de resultaten in de toelichting zullen worden opgenomen. De provincie adviseert het bodemonderzoek voor de terinzagelegging van het ontwerp af te ronden”.

Reactie gemeente

- ad a. Over het punt archeologie heeft nader overleg met de provincie plaatsgevonden. Aangegeven is dat de gemeente de meerwaarde van een archeologisch onderzoek in twijfel trekt, omdat een aanzienlijk gedeelte van de bodem van het plangebied in een eerder stadium verstoord is. Onder de tennisbanen is een fundering aanwezig en drainagebuizen en diverse stroomkabels. Ook bevindt zich in het gebied al bebouwing en een bergbezinkbassin. De provincie heeft de situatie nogmaals bekeken en schrijft in de e-mail van 12 april 2011 dat zij van mening is dat op deze locatie de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden door verscheidene factoren minimaal kan worden geacht. Hiermee komt de provincie tot de conclusie dat in dit specifieke geval archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- ad b. Inmiddels heeft het bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan worden verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op initiatief van de gemeente Achtkarspelen. Met betrekking tot de uitvoering, de bouw en verkoop van woningen zijn afspraken gemaakt met VDM Woningen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst.

De gemeente Achtkarspelen is eigenaar van de grond en draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken. Bij de uitgifte van de grond zal de gemeente te door haar gemaakte kosten verhalen. Indien de grond in eigendom is van de gemeente, behoeft geen verplicht kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet plaats te vinden.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in schade zullen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet behoeft niet te worden opgesteld. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.