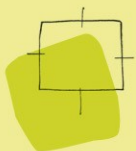


**Bestemmingsplan Surhuisterveen - Nije
Jirden-Zuid**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

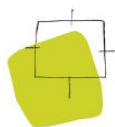
Bestemmingsplan Surhuisterveen - Nije Jirden-Zuid

VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

6 maart 2013
Projectnummer 005.00.09.41.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Karakter van het plan	5
1.3	Het plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
2	De bestaande situatie	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Kenmerken van het plangebied	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
5	Planologische randvoorwaarden en beperkingen	15
5.1	Geluidhinder	15
5.2	Hinder van bedrijven	15
5.3	Externe veiligheid	16
5.3.1	Advies Bureau Externe Veiligheid Fryslân	16
5.3.2	Advies Brandweer Fryslân	19
5.3.3	Conclusie	19
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	20
5.5	Ecologie	22
5.6	Water	23
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Bodem	27
6	Planuitgangspunten	29
6.1	Vooraf	29
6.2	Het woongebied	29
6.3	Houthandel en wijzigingsmogelijkheid	29
7	Juridische toelichting	31
7.1	Inleiding	31
7.2	Bestemmingsplanprocedure	34
7.3	Bestemmingen	35
8	Economische uitvoerbaarheid	39
9	Overleg en inspraak	41

Bijlage

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisering van het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen, Nije Jirden-Zuid' zoals vastgesteld op 30 september 1999 en goedgekeurd op 7 januari 2000. De voornaamste doelstellingen van de actualisering is het vernieuwen, reduceren en uniformeren van het plan.

Surhuisterveen heeft in het streekplan de functie van 'regionaal centrum' toegedeeld gekregen. Dat houdt in dat Surhuisterveen zich moet blijven ontwikkelen en profileren als werk- en voorzieningencentrum in het gebied van de Noordelijke Friese Wouden.

1.2

Karakter van het plan

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestaande mogelijkheden omzet naar de huidige bestemmingsplansystematiek, is er sprake van een zogenaamd 'conserverend plan'. Ten opzichte van het vigerende plan zijn enkele vereenvoudigingen doorgevoerd en is de plangrens afgestemd op omliggende geactualiseerde plannen.

Het voorliggende plan voldoet aan de meest actuele normen voor digitale bestemmingsplannen.

1.3

Het plangebied

De ligging van het plangebied voor het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting. Het plangebied is gelegen ten noorden van het dorpscentrum. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de weg 'Nije Jirden', aan de oostkant is het terrein van Houthandel Schuilenga bij het plangebied inbegrepen en aan de westzijde loopt de grens globaal achter de percelen van de Vierhuisterweg. Aan de zuidkant wordt de begrenzing voornamelijk bepaald door de percelen aan de Gedempte Vaart.

1.4

Leeswijzer

Naast deze inleiding kent het bestemmingsplan nog een zevental hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel Rijk, provincie en de gemeente de revue passeert. Hoofdstuk 4 gaat in op de beperkingen die binnen en in de nabijheid van het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk 6 de (juridische) toelichting aan bod komt. Hoofdstuk 7 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8, tenslotte, zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) opgenomen.

2
e
e

Het plangebied grenst aan het centrumgebied. Ten behoeve van het centrumgebied is een parkeerterrein aangelegd. Aan de oostkant van het plangebied liggen de gebouwen van Houthandel Schuilenga. Dit bedrijf is ontstaan aan De Kolk en daar zit nog steeds het oorspronkelijke kantoorgebouw/woonhuis. Vanwege de geaardheid van het bedrijf is de intentie van de gemeente om tot bedrijfsverplaatsing te komen.



Figuur 2. Pand van Schuilenga aan de Gedempte Vaart

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor woningbouw. Daarvan is ten tijde van opstelling van voorliggend bestemmingsplan een deel gerealiseerd. Ook is een speelplaatsje ontwikkeld. Vergund zijn tevens een tweetal appartementengebouwen. In de zone nabij Houthandel Schuilenga, waar voorheen de ijsbaan lag, wordt woningbouw pas in uitvoering gebracht als de veiligheidssituatie (risico van brandoverslag vanaf de houthandel) is verbeterd.

2.2

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied is ontwikkeld op basis van het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen, Nije Jirden-Zuid'.

In dit plan werd gewerkt met een inrichtingskaart die als richtinggevend (indicatief karakter) werd gezien voor de ontwikkeling. Dat heeft geleid tot de hoofdropzet van het gebied waardoor er vanaf de Nije Jirden drie erftoegangswegen zijn ontstaan. De meest oostelijke daarvan is te beschouwen als de hoofdontsluiting die tevens zorgt voor de ontsluiting naar het parkeerterrein voor het dorpscentrum.

In het plan zijn drie blokken opgenomen voor woningbouw. De meest westelijk is daarvan de kleinste en bevat drie woningen. Het middelste blok is tweezijdig bebouwd. Het oostelijk blok kent momenteel aan één zijde bebouwing. Het gaat daarbij om grondgebonden vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen.

De zone tussen deze bebouwingsblokken en het parkeerterrein met de supermarkt, is bedoeld voor drie appartementengebouwen. Twee daarvan zijn vergund (zie figuur 3) maar nog niet gerealiseerd. De navolgende afbeeldingen geven een indruk van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 3. Tekening van appartementengebouw



Figuur 4. Grondgebonden woningbouw



Figuur 5 en 6. Ontsluitingsroute naar parkeerplaats en loods van Houthandel Schuilenga. Rechts: parkeerplaats met op de achtergrond de winkel.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân: Om de kwaliteit fan de Romte (2007)

Op 13 december 2006 hebben Provinciale Staten het streekplan Fryslân Om de kwaliteit fan de romte vastgesteld. Het streekplan geeft de visie op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het uitgangspunt van de provincie voor het in het Streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is “een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit”. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren.

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

REGIONALE CENTRA

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

PROVINCIE EN NATIONAAL LANDSCHAP

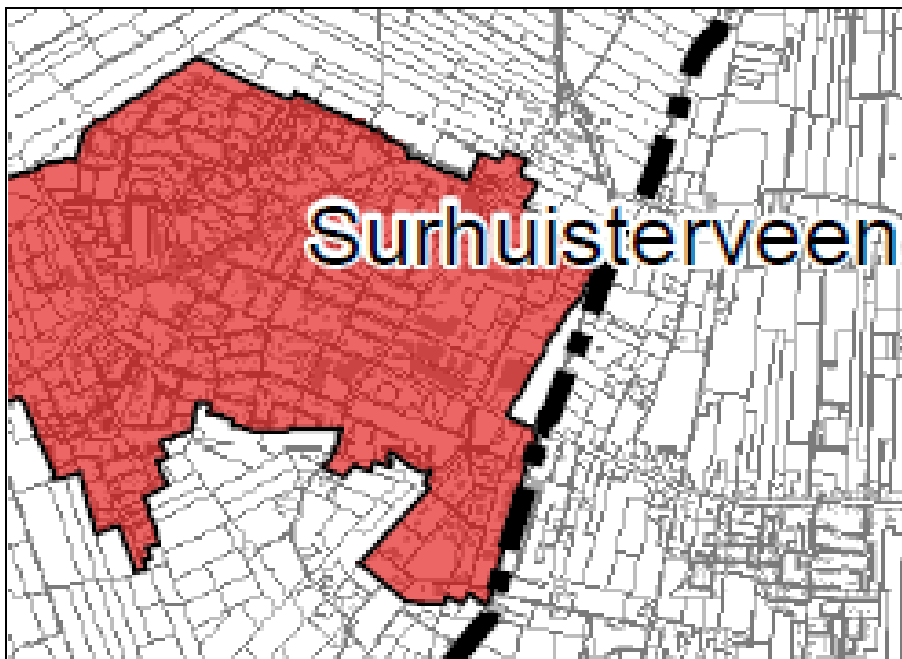
De provincie maakt geen onderscheid tussen gebieden in of buiten het nationaal landschap. Dit betekent dat in de Nationale Landschappen ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte, lokale en regionale bedrijvigheid, verbetering van de lokale en regionale ontsluitingsstructuur en voor recreatieve ontwikkelingen. Maar de bijzondere landschappelijke kwaliteiten zijn wel van groot belang en ook medesturend voor het ruimtelijk beleid.

Volgens het principe “behoud door ontwikkeling” ligt dan ook een sterk accent op het behouden en verder versterken van de specifieke kwaliteiten van dit gebied.

Verordening Romte Fryslân

De uitgangspunten uit het Streekplan zijn door de provincie vertaald in bindende regels voor gemeenten: de Verordening Romte Fryslân.

Het voorliggende plan ligt binnen het stedelijk grondgebied van Surhuisterveen (zie figuur 7).



Figuur 7. Provinciale verordening: begrenzing bestaand stedelijk gebied (bron: provincie Fryslân)

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de provinciale verordening.

3.3

Gemeentelijk beleid

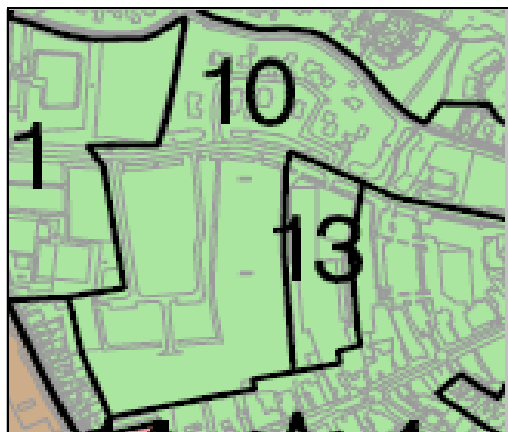
Structuurvisie ‘samen leven in Achtkarspelen’

Op 24 januari 2013 is de Structuurvisie ‘samen leven in Achtkarspelen’ vastgesteld. Het 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. In de visie wordt een koers uitgezet voor de thema's samenleving, wonen, werken, voorzieningen, toerisme en recreatie, mobiliteit en natuur, landschap en milieu. Dit gebeurt in de vorm van doelstellingen per thema die zijn uitgewerkt in concrete beleidsuitgangspunten en projecten.

Welstandsnota NOFA (2004, Herziening 2008)

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland hebben in 2004 gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. In 2008 is hiervan een herziening voorbereid die op 20 januari 2010 in werking is getreden. In laatstgenoemde Welstandsnota zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Voor het dorp Surhuisterveen is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. De hierna volgende figuur geeft daarvan een indruk.



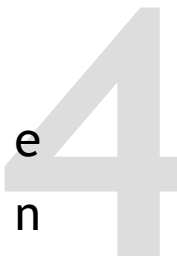
Figuur 8. Kaartfragment Welstandsnota NOFA (herziening 2008)

REGULIER AMBITIENIVEAU

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

Het onderhavige plangebied valt binnen het gebiedsnummer 10 'individuele bouw' en 13 'bedrijventerrein'.

Planologische randvoorwaarden en beperkingen



5.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De recentste wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661) en is in werking getreden op 1 januari 2007. Tevens is op 1 januari 2007 het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006' (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is bij de wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L_{den} -evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

WEGVERKEERSLAWAAI

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuwe bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

Voor de wegen binnen het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Derhalve is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande hoeft geen onderzoek naar geluidhinder voor geluidgevoelige functies plaats te vinden.

CONCLUSIE

5.2

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven 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.

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.

BESTAANDE BEDRIJFVIGHEID
EN WONEN

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid 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.

Het voorliggende plan bestendigt de milieucategorieën die al in het plan mogelijk waren.

CONCLUSIE

Uit oogpunt van hinder van bedrijven wordt dit plan uitvoerbaar geacht.

5.3

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

5.3.1

Advies Bureau Externe Veiligheid Fryslân

Algemeen toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.
- Groepsrisico (GR): Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

4. Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

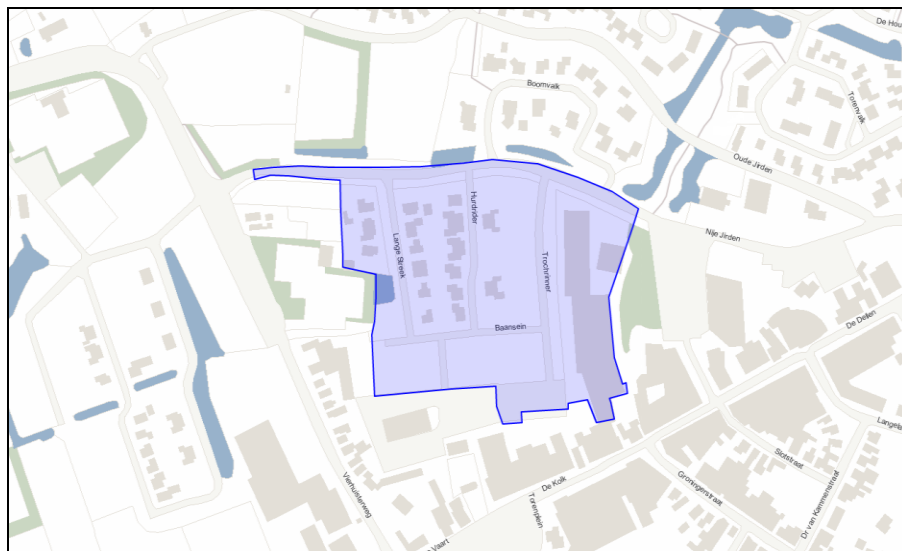
Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals bijvoorbeeld veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en de circulaire is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen een wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

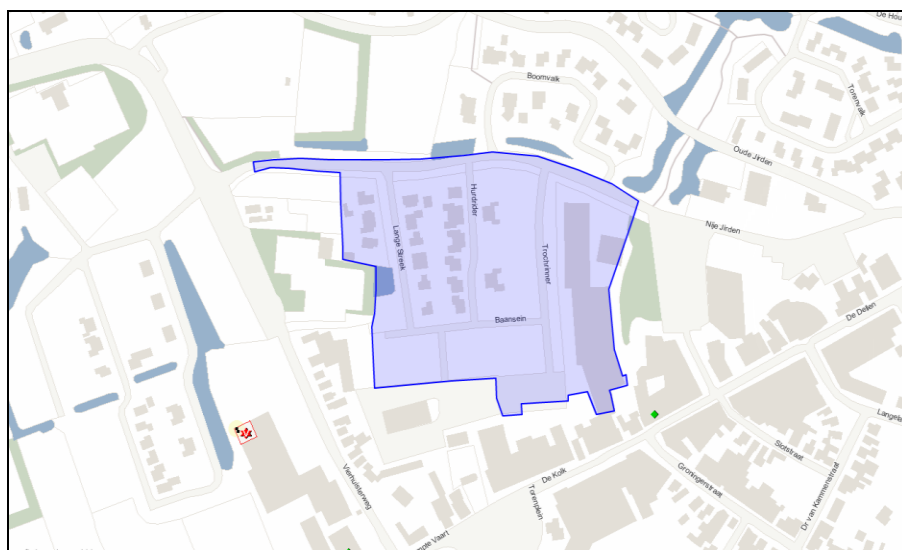
Risicobronnen ten aanzien van het 'Bestemmingsplan Surhuisterveen Nije Jirden-Zuid'

De ligging van het plangebied 'Surhuisterveen Nije Jirden-Zuid' is in figuur 9 weergegeven.



Figuur 9. Begrenzing bestemmingsplan Surhuisterveen Nije Jirde-Zuid

Uit de professionele Risicokaart blijkt dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen (zie figuur 2).



Figuur 10. Risicobronnen

Dit houdt in dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

Wel bevindt zich binnen het plangebied Houthandel Schuilenga, welke is gevestigd aan De Kolk 13 in Surhuisterveen. Alhoewel de activiteiten, het opslaan en verwerken van hout, geen risicovolle activiteiten zijn in het kader van externe veiligheid, zijn aan de activiteiten wel gevaaraspecten verbonden. Een calamiteit die in dit kader genoemd kan worden is brand, waarbij sprake is van warmtestraling. Het aspect warmtestraling valt per 1 april 2012 onder het Bouwbesluit 2012. Hierin is aangegeven aan welke eisen, onder andere warm-

testralingseisen ter plaatse van objecten moet worden voldaan. Omdat warmtestraling buiten het aspect externe veiligheid valt wordt op deze plek verwezen naar artikel 7.7 van het Bouwbesluit 2012 (brandbare niet milieugevaarlijke stoffen).

5.3.2

Advies Brandweer Fryslân

Door Brandweer Fryslân is op 25 oktober 2012 een advies uitgebracht omtrent de dagelijkse brandweezorg ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij heeft overleg plaatsgevonden met de lokale brandweer (Brandweer Noord Oost Fryslân). Gebleken is dat reeds op 13 november 2006 door de lokale brandweer is geadviseerd dat bij een eventuele brand bij Houthandel Schuilenga de brand als “onbeheersbaar” kan worden geacht. Dit leidt ertoe dat de brandweer bij een calamiteit niet kan garanderen dat belendende percelen die te maken zullen krijgen met overslag van brand. Mede hierdoor achtte de lokale brandweer het destijds onwenselijk om verdere ontwikkelingen in de nabijheid van de houthandel mogelijk te maken.

In casu gaat het om een herziening van het huidige bestemmingsplan waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat de toekomstig geldende planregels niet zullen leiden tot knelpunten in het kader van externe veiligheid of de dagelijkse brandweezorg. Daarnaast blijkt uit mailwisseling tussen Brandweer Fryslân, de lokale brandweer en de gemeente dat door de gemeente toekomstige geplande ontwikkelingen pas mogelijk worden gemaakt op het moment dat Houthandel Schuilenga de activiteiten op de huidige locatie staakt. In een dergelijk geval vervallen de bezwaren van de lokale brandweer uit 2006 en constateert Brandweer Fryslân thans geen verdere knel- of aandachtspunten.

5.3.3

Conclusie

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

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

Het voorliggende plan handhaaft de vigerende planologische mogelijkheden voor woningbouw. De gemeente ziet er op toe dat concretisering pas mogelijk wordt zodra de veiligheidssituatie voldoende is verbeterd. Hiertoe is een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen, waarin is bepaald

dat niet mag worden gebouwd voordat sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging van de activiteiten aan De Kolk 13 in Surhuisterveen.

CONCLUSIE

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

5.4

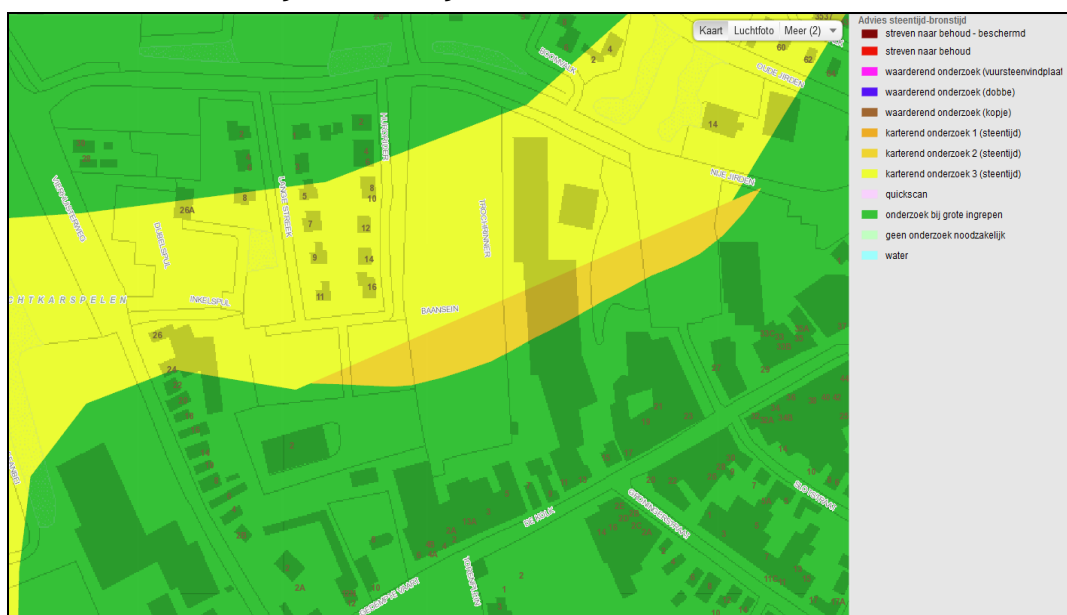
Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

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

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Voor het plangebied geeft FAMKE het volgende voor respectievelijk de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen weer.

Steentijd-bronstijd



Figuur 11. Fragment FAMKE: periode steentijd-bronstijd
(bron: provincie Fryslân)

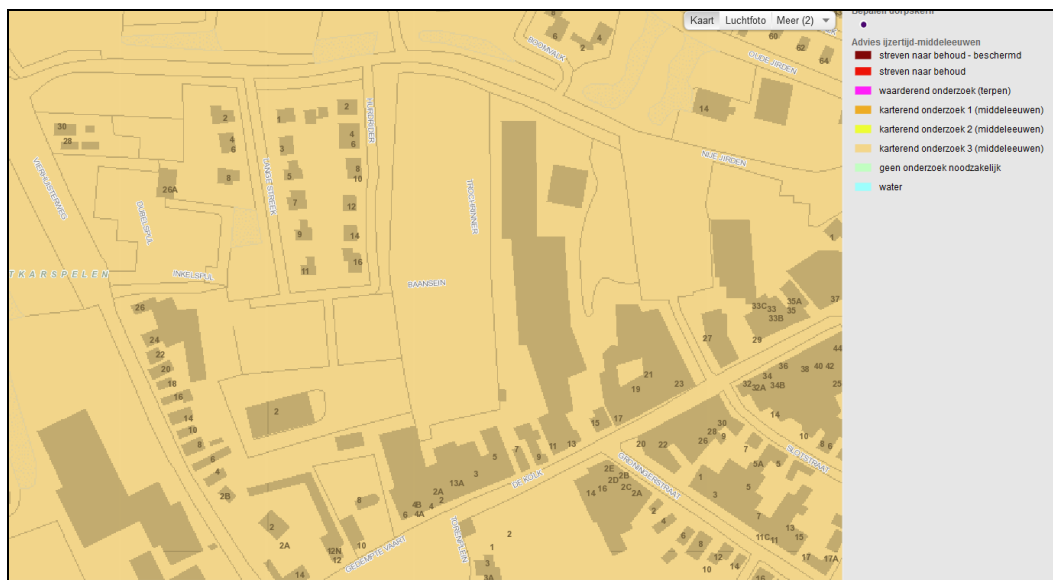
In de donkergele gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

In de licht gele gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 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.

Voor de groene gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt dan ook gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen wordt een karterend proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Gelet op het feit dat hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

IJzertijd-middeleeuwen



Figuur 12. Fragment FAMKE: periode ijzertijd-middeleeuwen (bron: provincie Fryslân)

De cultuurhistorische advieskaart geeft ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen voor het gebied aan dat onderzoek uitgevoerd dient te worden bij ingrepen groter dan 5000 m² (karterend onderzoek 3). Het betreft een his-

torisch en karterend onderzoek, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Aangezien het gebied hier al in ontwikkeling is gebracht en er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden van meer dan 5000 m² aanwezig zijn, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

CULTUURHISTORIE Naast archeologie is gekeken naar overige cultuurhistorische aspecten. Binnen het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIES Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

5.5

Ecologie

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

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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

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

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

5.6

Water

Inleiding

Wet- en regelgeving

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

ALGEMEEN

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

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

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

De aandacht gaat daarbij uit naar:

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

zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en 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 (lieft binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.

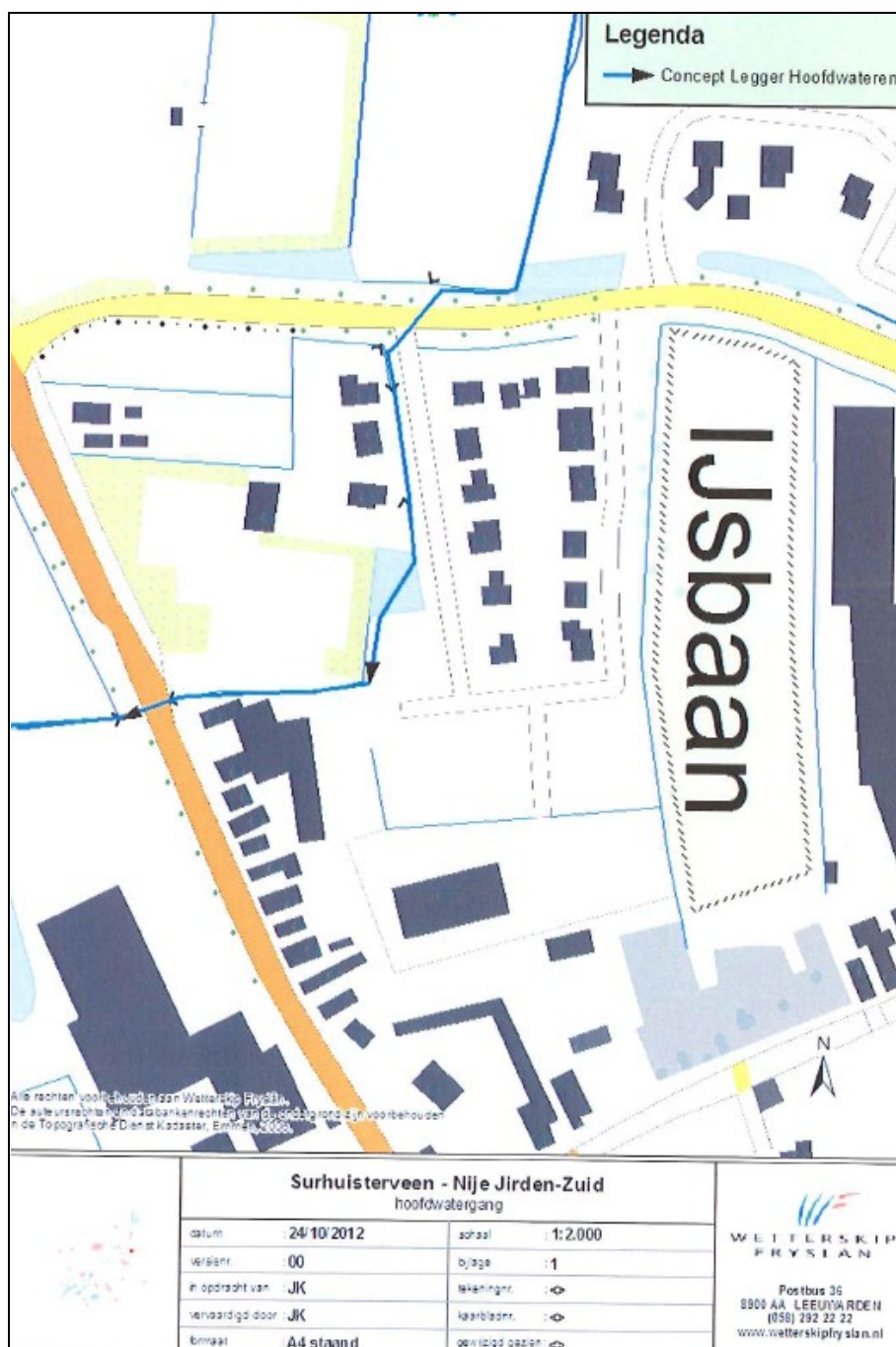
- **Op tijd**

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

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

Watertoets

Het Wetterskip Fryslân heeft bij brief van 29 oktober 2012 een voorlopig wateradvies afgegeven voor onderhavig bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat in het plangebied een hoofdwatergang aanwezig is (zie bijgaande afbeelding). De hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd. Wanneer in de hoofdwatergang of de beschermingszone geen ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan, ontstaat er geen gevolg voor het plan.



Figuur 13. Fragment kaart met weergave hoofdwaterring
 (bron: Wetterskip Fryslân)

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen en wijzigingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor waterhuishouding wordt belemmerd.

CONCLUSIE

5.7

Luchtkwaliteit

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

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter kent, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vindt geen toename van het wegverkeer als gevolg van het plan plaats. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en moet worden beschouwd als een nibm-plan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wm ten aanzien van luchtkwaliteit.

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

5.8

B o d e m

In het kader van het landelijk project ‘Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging’ is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde ‘verdachte’ locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

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 vastgesteld worden of er 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 getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. (Grote) wijziging in de bestaande situatie van het plangebied worden redelijkerwijs dan ook niet verwacht. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende bodemkwaliteit wordt belemmerd.

CONCLUSIE

Planuitgangspunten

5

6.1

Vooraf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele planspecifieke aspecten. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- het woongebied;
- de houthandel en de wijzigingsmogelijkheden.

Voor de overige functies zijn geen bijzonderheden aan de orde.

6.2

Het woongebied

Het betreft hier een bestemmingsplanactualisering waarbij in hoofdlijnen de vigerende en/of vergunde mogelijkheden worden voortgezet.

Voor de oostelijke zone geldt dat deze vanwege de brandrisico's van de naastgelegen schuren van Houthandel Schuilenga, niet eerder kunnen worden gebouwd dan nadat de brandveiligheid is verbeterd. Om die reden is een gebiedsaanduiding 'Voorwaardelijke bepaling veiligheidszone' opgenomen. Alsdan kunnen maximaal 10 woningen worden gerealiseerd waarbij de hoekwoningen als vrijstaande woningen en de daartussen gelegen kavels als vrijstaand of twee-onder-een-kap dienen te worden gerealiseerd.

In de zone waar appartementenbouw mogelijk is, wordt uitgegaan van een derde appartementengebouw gelijk aan of sterk vergelijkbaar met de twee vergunde gebouwen.

6.3

Houthandel en wijzigingsmogelijkheid

Het bedrijf Houthandel Schuilenga wordt conform het bestaande gebruik, passend bestemd. Tegelijkertijd, en ook ter bevordering van woningbouw ten westen van het plangebied, wordt een wijzigingsmogelijkheid opgenomen die kan stimuleren dat het bedrijf plaats maakt voor nieuwe meer passende functies. Daarbij wordt gedacht aan woningbouwmogelijkheden en meer centrumgerichte bebouwing aan de zijde van De Kolk. In de regels is hiervoor opgenomen dat er een maximum bebouwingspercentage geldt en dat voor het gedeelte aan de zijde van De Kolk een specifieke maximale maatvoering geldt. De uitwerking naar een concretere invulling zal in onderling overleg uitgewerkt worden.

Juridische toelichting



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

7.1

Inleiding

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

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008). Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de RO-standaarden 2012 nog niet verplicht, deze treden in werking op 1 juli 2013. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, zijn de RO Standaarden 2012 verplicht.

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

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het 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 onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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

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

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

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

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

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ
OMGEVINGSVERGUNNING

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

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

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

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de 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.

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

SANERINGSREGELING

Op een perceel is 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m² bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m² onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m², dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m² aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de

240 m² die men afbreekt 200 m² onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m² (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m² (het deel dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m² (60% van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

WONINGAANPASSING

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

7.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Voorbereidingsprocedure

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

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

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

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

7.3

Bestemmingen

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

VOORAF

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

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

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

In het plangebied komt één bedrijf voor. Dit bedrijf is bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven. Een deel van de bedrijfsactiviteiten valt in een hogere milieucategorie en is mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Een afwijking bij een omgevingsvergunning is opgenomen voor de eventuele vestiging van nieuwe bedrijvigheid die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven in de Staat van Bedrijven.

BEDRIJF

De gebouwen dienen binnen de in het plan aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De toegestane maatvoering is door middel van een aanduiding op de verbeelding inzichtelijk gemaakt.

GROEN	De belangrijke groene ruimten in en rondom het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. In deze gebieden staat het in stand houden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. Binnen deze bestemming is ook een aanduiding "speelvoorziening" opgenomen die behouden dient te blijven. Ook oeverstroken voor het onderhoud van de watergangen maken deel uit van deze bestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Een omgevingsvergunningstelsel biedt bescherming aan de aanwezige houtgewassen en waterlopen.
TUIN	De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. In tuinen mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde,) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit houdt onder meer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.
VERKEER - VERBLIJFSGEBIED	De wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Straten, paden, bermen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
WATER	In het plangebied bevinden zich diverse watergangen die de bestemming 'Water' hebben gekregen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouw van steigers is eveneens uitgesloten. Ook mag geen opgaand groen worden geplant.
WONEN	De bestemming 'Wonen' is gericht op de woonfunctie. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en de verkoop van goederen via internet zijn in de bestemming begrepen. De bouwregels zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het plan aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande dan wel het aangegeven aantal woningen. 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. 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 uitslui-

tend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden die niet mogen worden bebouwd van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze bijgebouwen niet gebonden aan een maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw. Daar waar middels een afwijking bij omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

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

WONEN - WOONGEBOUW

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.

INTERNETVERKOOP
VAN GOEDEREN

GEBIEDSAANDUIDINGEN

In het bestemmingsplan is een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen. De gebiedsaanduiding “hoofdwatergang” waarborgt het voortbestaan van de hoofdwatergang die is gelegen is onder de aanwezige duikers. De duikers zijn opgenomen in de verkeersbestemming. Ter waarborg van de brandveiligheid voor nog te bouwen woningen aan de Trochrinner is de gebiedsaanduiding “voorwaardelijke bepaling” opgenomen. De woningen mogen niet eerder worden gebouwd dan dat de bedrijfsactiviteiten aan De Kolk 13 in Surhuisterveen volledig zijn beëindigd.

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



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

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

Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

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

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

Overleg en inspraak



Over het voorontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, aan een ieder de gelegenheid tot inspraak geboden. Daarnaast is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toege-
stuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van overleg en inspraak.

-PM-