Partiële herziening Bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a

achtkarspelen
GEMEENTE

VASTGESTELD

BügelHajema
Plek voor ideeën

Partiële herziening Bestemmingsplan Harkema-Dorp Warmoltsstrjitte 56 / De Stûken 1a

V A S T G E S T E L D

Inhoud

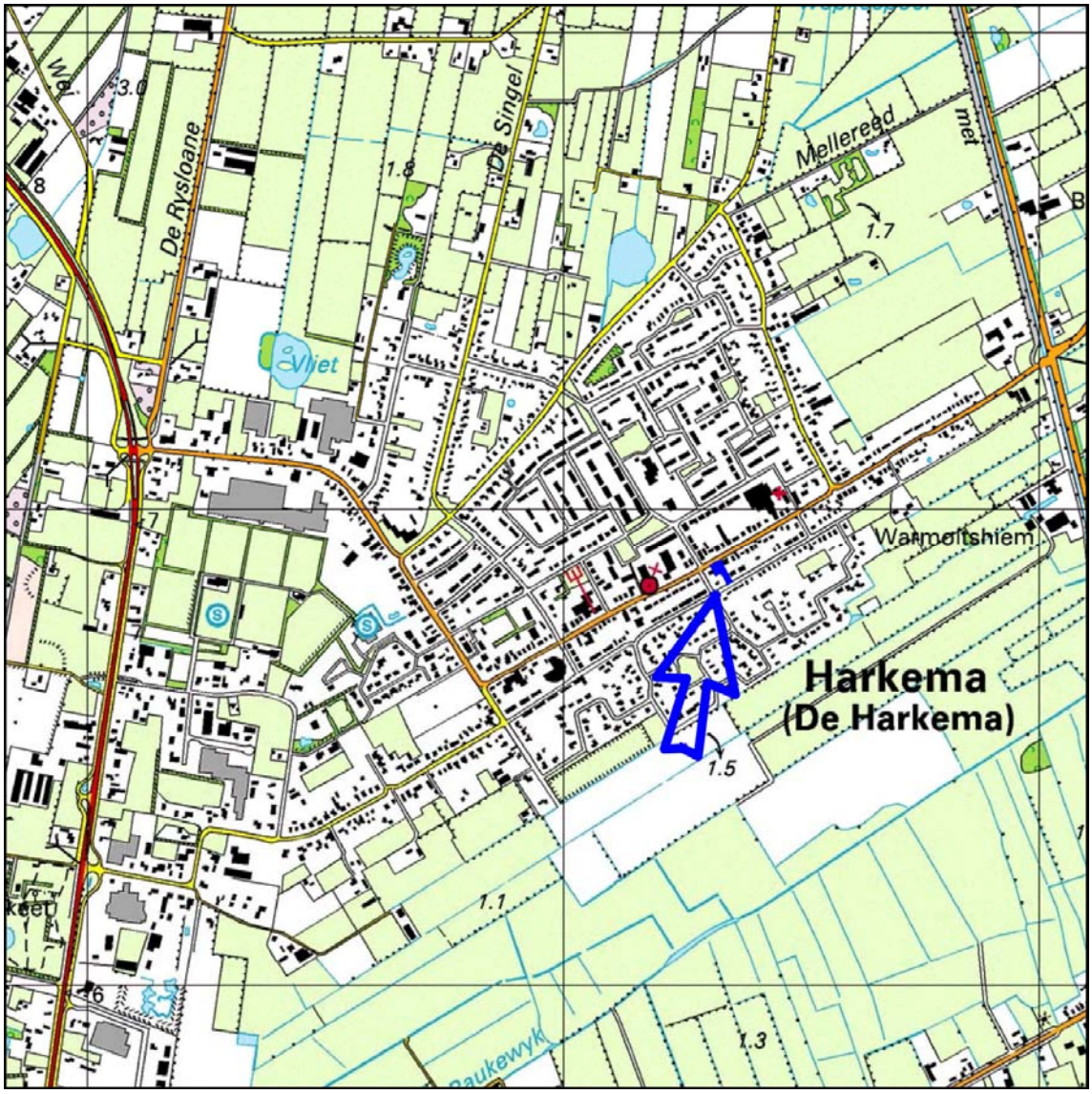
Toelichting + bijlage
Regels + bijlage
Verbeelding

16 december 2010
Projectnummer 005.00.07.42.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Planbeschrijving 7

3 Beleid 9
- 3.1 Provinciaal beleid 9
  - 3.1.1 Streekplan Fryslân 2007 9
  - 3.1.2 De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016 10
  - 3.1.3 Notitie regionale woningbouwafspraken 10
- 3.2 Regionaal beleid 11
  - 3.2.1 Regiovisie NOF 11
  - 3.2.2 Strategische Woonvisie NOFA 12
- 3.3 Gemeentelijk beleid 13
  - 3.3.1 Toekomstvisie Achtkarspelen 2006- 2016 13
  - 3.3.2 Nieuwe Woningbouwafspraken 13
  - 3.3.3 Welstandsnota NOFA 14

4 Milieuaspecten 15
- 4.1 Hinder van bedrijven 15
- 4.2 Archeologie 16
- 4.3 Bodem 18
- 4.4 Ecologie 19
- 4.5 Externe veiligheid 20
- 4.6 Geluidhinder 21
- 4.7 Luchtkwaliteit 21
- 4.8 Water 22

5 Juridische toelichting 25
- 5.1 Inleiding 25
- 5.2 Bestemmingsplanprocedure 27
- 5.3 Bestemmingen 28

6 Uitvoerbaarheid 31
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 31
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

Bijlage

1 Inleiding

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch mogelijk gemaakt:

- de wijziging van de bestaande bedrijfswoning als onderdeel van de bestemming 'Horeca' op het perceel Warmoltsstrjitte 56 naar de bestemming 'Wonen';
- de bouw van een woning op het perceel aan De Stûken 1a.

In de huidige situatie zijn de gronden onderdeel van perceel Warmoltsstrjitte 56 met de bestemming horecadoeleinden.

HERZIENING

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het Bestemmingsplan Harkema-Dorp van de gemeente Achtkarspelen. Dit plan door de gemeenteraad op 13 december 2007 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2008.

PLANGEBIED

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan Warmoltsstrjitte 56, kadastraal bekend als Surhuizum sectie C, nummer 3479. In figuur 1 is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.

Figuur 1. Bestaande situatie van het plangebied

LEESWIJZER

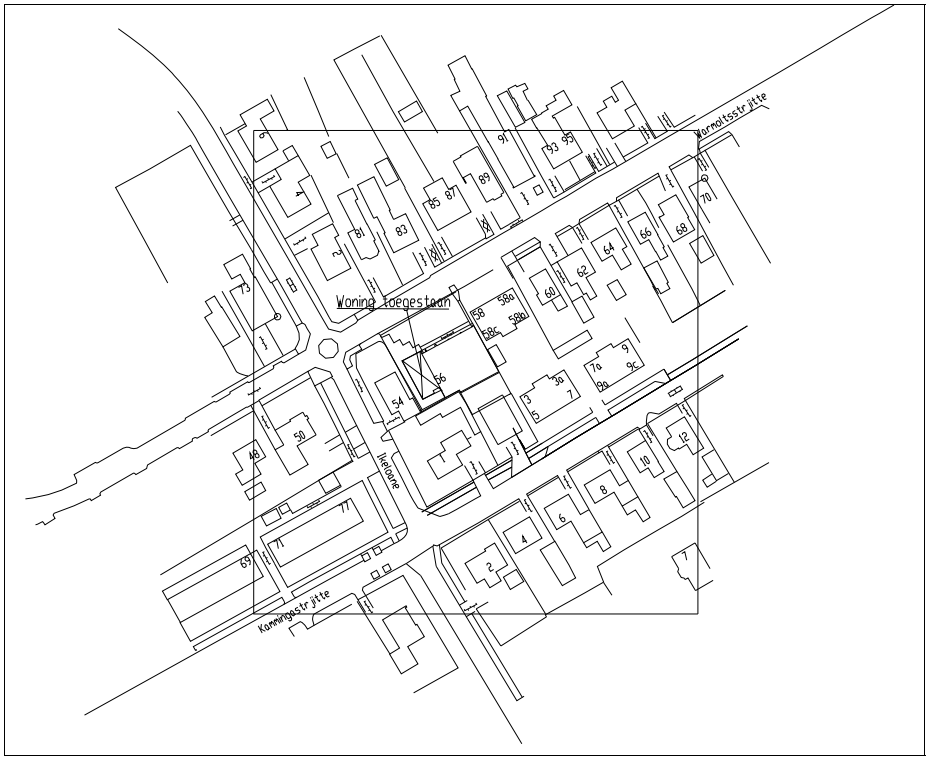
Na deze inleiding volgt een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieurandvoorwaarden die beperkingen voor het plan kunnen opleveren. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting bij het plan en het zesde en laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving 2

Het plangebied betreft het perceel aan de Warmoltsstrjitte 56 te Harkema. De gronden binnen dit perceel hebben de bestemming horecadoeleinden. Op grond van de voorschriften mogen de gronden en opstallen alleen gebruikt worden voor horeca doeleinden en is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Momenteel staat op het perceel een Chinees restaurant met bedrijfswoning.

De eigenaar is voornemens de bedrijfswoning als 'reguliere' woning te verkopen. Hiervoor wordt de bedrijfswoning gescheiden van de horecabestemming en gewijzigd in een particuliere woning met de bestemming wonen. Voor de bestemming horeca wordt niet meer de mogelijkheid geboden een bedrijfswoning te realiseren.
Voorts is de eigenaar voornemens op het achtererf van het perceel een woning te bouwen. De te bouwen woning is gesitueerd op een nieuw perceel De Stûken 1a tussen de percelen De Stûken 1 en 3.

Om de bouw van de woning aan De Stûken mogelijk te maken dient het achterste deel van het huidige restaurant te worden afgebroken. De oppervlakte van het bouwvlak de woning bedraagt 150 m^2 en de voorgevel dient in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing te worden geplaatst.



Figuur 2.

Beleid 3

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Fryslân 2007

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht, als toetsend.

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.

Op het platteland is het behoud en de versterking van de leefbaarheid van groot belang. Dit wordt geprobeerd door:

- Het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- Het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid (in of bij bestaande kernen);
- Het verbeteren van de ruimtelijke kernkwaliteiten van het platteland;
- Het verbeteren van bereikbaarheid van voorzieningen door draagvlak ervan in de regionale centra te versterken en in te zetten op de bereikbaarheid vanuit de kleinere kernen;

- Geen grootschalige toevoegingen van woon- en werkfuncties en voorzieningen.

Wat betreft woningbouw geeft de provincie aan te streven naar een situatie waarin 30 tot 40% van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Binnen de stedelijke centra wordt gestreefd naar 30% en voor de regionale centra en kleine kernen ligt de ambitie op 40%. Harkema wordt in het streekplan gerekend tot de kleine kernen.

3.1.2 De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016

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

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

3.1.3 Notitie regionale woningbouwafspraken

De provincie geeft in de “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” een voorzet voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. Voor de NOFA-regio voorziet de provincie een woningbehoefte van 1279 woningen (basisruimte). 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 (binnen bestaand bebouwd gebied) “plafondloos” te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspelen 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 houden het volgende in:

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

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben medio augustus 2003 de Regiovisie Noordoost Fryslân "Sterk op eigen wijze" opgesteld voor de periode tot 2015, mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid en sociaaleconomische ontwikkeling met behoud van kwaliteit. Ten aanzien van de functie wonen worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds zal aanbod voor de traditionele markt gerealiseerd moeten worden, hiermee wordt beoogd dat de bewoners van de regio ook in de regio blijven wonen. Anderzijds wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus die ook mensen van buiten de regio naar de regio zouden kunnen trekken.

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

Hiervoor zijn onder andere de volgende hoofdlijnen uiteengezet:

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

Meer bepaald betekent dit voor de dorpen dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag overeenkomstig het provinciaal beleid in het streekplan.

Regionale woningbouwafspraken

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

Tabel 1. Verdeling bouwruimte 2008-2016

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

De NOFA-gemeenten zijn verder overeengekomen dat voorkomen moet worden dat een deel van het regionale programma (dat wil zeggen buitenstedelijke woningbouwmogelijkheden) voor de regio verloren gaat op het moment dat woningbouwplannen niet voor 2016 worden gerealiseerd. Dit vraagt om een goede monitoring en zonodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. Streven is om contingent flexibel (lees: gemeentegrensoverschrijdend) in te zetten om zo de markt optimaal te bedienen.

3.2.2 Strategische Woonvisie NOFA

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Achtkarspelen 2006- 2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie "Achtkarspelen, aangenaam!" vastgesteld. Het bevat een "overkoepelende 'kijk op de toekomst'" van de gemeente voor de periode tot 2016. In deze visie wil de gemeente zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke woongemeente waarbij het aantal inwoners licht toeneemt. Door het realiseren van voldoende woningen met voldoende diversiteit moeten bestaande inwoners - met aandacht voor vooral jongeren (zogenoemde starters) en senioren - in de gemeente kunnen blijven wonen en nieuwe inwoners zich kunnen vestigen. De gemeente wil hierbij zoveel mogelijk de regie van de ontwikkelingen in de hand houden.

3.3.2 Nieuwe Woningbouwafspraken

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 plan voorziet in de bouw van één woning in binnenstedelijk gebied.

3.3.3
Welstandsnota NOFA

De vier NOFA gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling. Binnen Harkema is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden die zijn weergegeven op de welstandskaart, waarvan een fragment is opgenomen in onderstaande figuur.

Figuur 3. Kaartfragment welstandsnota NOFA

Het plangebied, in de figuur 3 rood omcirkeld, ligt in twee gebiedstypen. Het deel aan de Warmoltsstrjitte wordt aangeduid met 'lintbebouwing' (gebiedstype 4) en heeft een 'reguliere' welstandsambitie. Het deel aan De Stûken valt binnen gebiedstype 9; 'seriematige bouw'. Ook hiervoor geldt een reguliere welstandsambitie. Bij het voorgenomen plan gaat het voornamelijk een verandering in het beeld op De Stûken. In het beeld aan de zijde van de Warmoltsstrjitte vinden geen veranderingen plaats. Het welstandbeleid is in beide gebieden gericht op beheer van de bestaande situatie, er worden geen ingrijpende veranderingen verwacht. Binnen het welstandsbeleid kunnen voorliggende plannen doorgang vinden.

CONCLUSIE

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen passen binnen het vigerend beleid. Het draagt bij aan het provinciale en regionale en gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied. Ook past het binnen de toekomstvisie van de gemeente Achtkarspelen en het welstandsbeleid van de NOFA-gemeenten.

Milieuaspecten 4

4.1 Hinder van bedrijven

WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Wet Milieubeheer 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 publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. 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.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK

In het plangebied staat een Chinees restaurant. In de uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt een dergelijk restaurant ingedeeld in milieucategorie 1. Dit houdt in dat een richtafstand van 10 meter aangehouden zou moeten worden tussen woning en restaurant.
Om de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar de bestemming ‘Wonen’ te kunnen doen, zal deze regel niet gehanteerd kunnen worden. Dit wordt hier aanvaardbaar geacht omdat het een bestaande situatie is. Dat neemt niet weg dat er bij een nieuwe milieuvergunning eventueel nadere eisen zullen worden gesteld.
Ten aanzien van de beoogde bouw van een woning op De Stûken 1a geldt eveneens dat de afstand tot het restaurant minder is dan 10 meter. Ook na het afbreken van het achterste deel van het restaurant blijft dit het geval. Wel is er dan sprake van een afstand die minstens zo ruim is als de afstand van het restaurant ten opzichte van de woningen Warmoltsstrjitte 58 en 58c. Met het oog hierop ontstaat er wel een acceptabele situatie.

CONCLUSIE

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet in ernstige mate door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

4.2 Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag 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. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK

In de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) zijn advieskaarten opgenomen voor de steentijd – vroege bronstijd en voor de midden bronstijd – middeleeuwen. Aan de hand van de kaarten is na te gaan welke onderzoeksinspanning gevraagd wordt op een bepaalde plaats.
In de advieskaart steentijd – vroege bronstijd komt naar voren dat het plangebied, binnen een gebied valt dat wordt aangeduid met “onderzoek bij grote ingrepen”. Op basis van eerder onderzoek kan er vanuit worden gegaan dat resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Een onderzoek zou alleen van toepassing zijn bij een ontwikkeling van 2,5 ha of meer. De voorgenomen ontwikkeling is echter kleiner dan 2,5 ha. In figuur 4 is een fragment van de kaart weergegeven, het plangebied is rood omcirkeld.

Figuur 4. Fragment FAMKE, steentijd – vroege bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

De advieskaart midden bronstijd - middeleeuwen geeft aan dat verder onderzoek niet nodig is. Uit eerder onderzoek is hier gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer laag is. Figuur 5 toont een fragment van de kaart, het plangebied is rood omcirkeld.

Figuur 5. Fragment FAMKE, midden bronstijd – middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt door archeologische waarden niet belemmerd.

4.3 Bodem

WET- EN REGELGEVING

Om na te gaan of de realisatie van de ontwikkeling niet door bodemverontreiniging belemmerd wordt, moet nagegaan worden hoe de kwaliteit van de bodem ter plaatse is. 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.

ONDERZOEK

Op het perceel dat nu bekend is als De Stûken 1a is in 1999 een bodemonderzoek uitgevoerd door NIBAG B.V. (Oriënterend bodemonderzoek, Warmoltsstrjitte 56 Harkema, projectnummer: 8022.0176). Hieruit blijkt dat in de grond

alleen voor de parameter PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) een licht verhoogde waarde is gemeten. Deze overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Dit is waarschijnlijk toe te schrijven aan een licht verhoogd achtergrondgehalte.
In het grondwater zijn voor cadmium en zink licht verhoogde concentraties gemeten. Deze zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan van nature verhoogde concentraties. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.
Op basis van het onderzoek wordt geen nader bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Daarnaast is het volgende van belang:

- Wanneer er tijdens grondwerkzaamheden bodemverontreiniging geconstateerd wordt dient dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente te worden gemeld.
- Vrijkomende grond kan op het eigen terrein verwerkt worden.
- Grond die niet op het eigen terrein verwerkt kan worden moet op milieuverantwoorde wijze worden afgevoerd en hiervan dient de ontdoener de gemeente vijf werkdagen van tevoren op de hoogte te stellen.
- Afgevoerde grond kan alleen elders hergebruikt worden als de kwaliteit van de grond bekend is en voldoet aan de gestelde normen voor hergebruik.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.4 Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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 dergelijk 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 door zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

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

ONDERZOEK

Om meer inzicht te verkrijgen in de gevolgen van de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan op de ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied is allereerst gekeken naar de geaardheid van het plangebied en de voorgestane ontwikkelingen. Het plangebied wordt omgeven door dorpse bebouwing en in de huidige situatie is het terrein grotendeels bebouwd en verhard. Het bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk op gronden die verhard zijn. Gelet op deze situatie is het aannemelijk om te veronderstellen dat hier geen sprake is van aanwezigheid dan wel aantasting van ecologische waarden waarvoor ontheffing in het kader van de Flora en faunawet of vergunningen in het kader van Natuurbeschermingswet nodig zijn.

CONCLUSIE

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

4.5 Externe veiligheid

WET EN REGELGEVING

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.

ONDERZOEK

Op de risicokaart van Provincie Fryslân staan binnen Harkema geen risicovolle inrichtingen, routes voor gevaarlijke stoffen of ondergronds buisleidingen aangegeven. Het dichtstbijzijnde risicovolle element is een buisleiding op ruim 900 meter van het plangebied.

CONCLUSIE

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het produceren, verwerken, opslaan of vervoeren van gevaarlijke stoffen.

4 . 6

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

WET- EN REGELGEVING

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. De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden.
In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te 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.

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 Wgh wordt voldaan.

ONDERZOEK

Aangezien het plan de bouw van één woning mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van gevoelige functies. Op de wegen binnen de bebouwde kom van Harkema, ook op de Warmoltsstrjitte en De Stûken, is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Op grond van de Wgh is bij deze wegen geen geluidszone aanwezig en is een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeer belemmerd.

4 . 7

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

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 NSL/NIBM

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 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning op De Stûken 1a. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8 ritten per woning. Dit betekent, bij realisering van de woning aan De Stûken, een extra ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 8 extra ritten per etmaal (weekdaggemiddelde).
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool weergegeven in figuur 6, is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald voor de situatie op De Stûken.

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 voertuigen (weekdaggemiddelde)	8
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
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 1. Berekening met nibm-tool

CONCLUSIE

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

4.8 Water

WET EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishou-

ding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

ONDERZOEK

Het plan is middels de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. De volgende adviezen zijn door het Wetterskip verstrekt.

AFVOER REGENWATER

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens heel veel water in de riolen en sloten komt, kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: door water op te vangen in een regenton, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en door stukken van het perceel vrij van verharding te houden, bijvoorbeeld in de vorm van gras of beplanting. Wetterskip Fryslân raadt af om regenwater op het riool te lozen om te voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig belast wordt met schoon regenwater. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er een sloot in de nabijheid van het perceel is. Dit is niet het geval bij het plan aan De Stûken 1a.

VOORKOMEN GEBRUIK VERONTREINIGENDE STOFFEN

Regenwater dat op een perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Om waterverontreiniging te voorkomen wordt geadviseerd om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van water. Ook wordt afgeraden om onkruidbestrijding dat glysofosaat bevat te gebruiken (bijvoorbeeld RoundUp), omdat deze stof schadelijk is voor amfibieen en reptielen.

GRONDWATERPEIL

Bij de bouw dient rekening gehouden te worden met het grondwater. Om overlast van het grondwater te voorkomen, wordt aangeraden het vloerpeil van de woning op minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestaande bedrijfswoning als onderdeel van de bestemming 'Horeca' op het perceel Warmoltsstrjitte 56 naar de bestemming 'Wonen', alsmede de bouw van een woning op het perceel aan De Stûken 1a planologisch mogelijk.

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).

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

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.

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de antidubbeltelregel 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 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-, wijzigings- en ontheffingsregels.

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, ONTHEFFING EN WIJZIGING

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (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 ontheffingsbepaling, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

WONINGAANPASSING

Middels een algemene ontheffingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoeftigen extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven

wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu WMO) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

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

Voorbereidingsprocedure

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

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de 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 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 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft drie bestemmingen, namelijk 'Horeca', 'Tuin' en 'Wonen'.

HORECA

De binnen het plangebied voorkomende horecavoorzieningen zijn als zodanig bestemd. In de begrippen is omschreven dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf waarin bedrijfsmatig dranken en / of etenswarenvoor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Horecabedrijven die zorgen voor extra verkeers- en parkeerdruk zoals een discotheek of bar/dancing zijn niet toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de regels is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen'.

TUIN

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. 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 bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

WONEN

De bestemming 'Wonen' omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen. De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt één woning per bouwvlak.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen en worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² waarbij niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend).

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden, die niet mogen worden bebouwd, van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Om de gebruiksmogelijkhe-

den van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze niet gebonden aan een maximum oppervlakte per gebouw.

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 het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wm, 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'.

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 Wm, 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.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is de bedrijfswoning aan de Warmoltsstrjitte 56 als reguliere woning te verkopen en een vrijstaande woning te realiseren op het achtererf van Warmoltsstrjitte 56, aan De Stûken 1a tussen De Stûken 1 en 3. De kosten voor de bouw van de woning alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwplan, namelijk het bouwen van een vrijstaande woning. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet zijn gesloten en ondertekend voordat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst, artikel 6.2.12 Bro, moet ter inzage worden gelegd, artikel 6.24 lid 3 Wro. Omdat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeenteraad neemt hiertoe een expliciet besluit.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 30 juni 2010 tot 27 juli 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Vanwege de aard en omvang van het plan is het plan niet verzonden voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Bijlage

Bodemonderzoek