

**Partiële herziening bestemmingsplan
Harkema-Dorp, Reitsmastrjitte 73-75-75a**



O N T W E R P



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Partiële herziening bestemmingsplan
Harkema-Dorp, Reitsmastrjitte 73-75-75a**

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

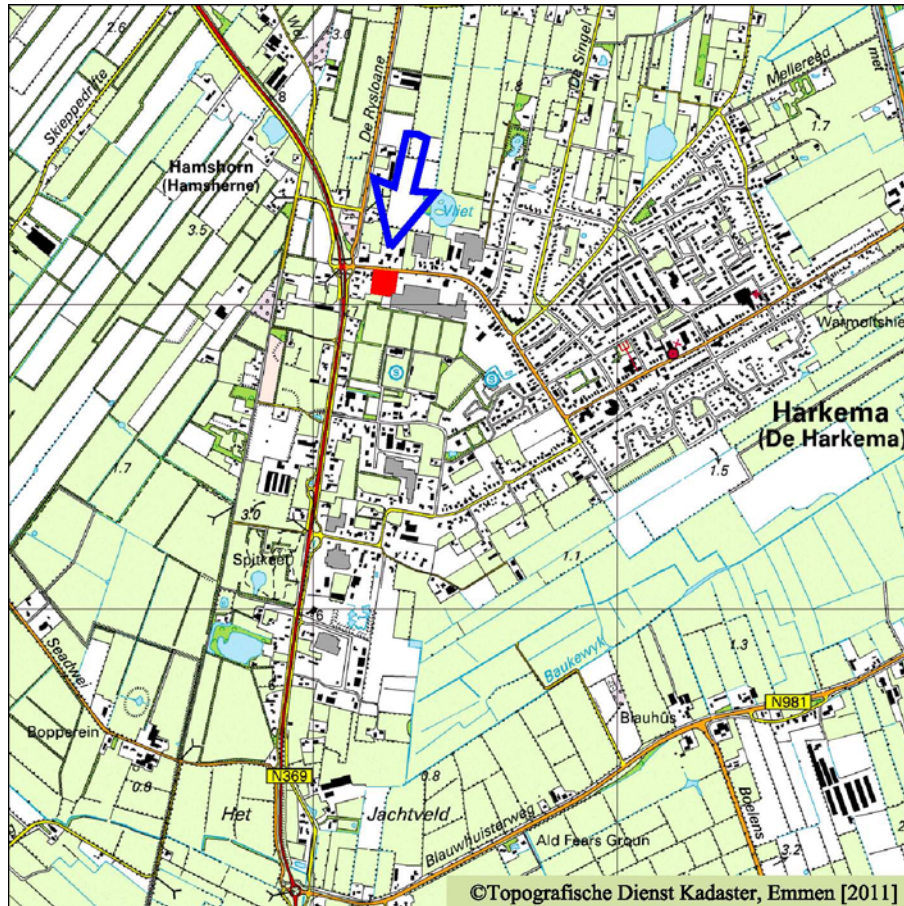
3 oktober 2011

Projectnummer 005.00.07.45.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

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	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Geluidhinder	23
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Water	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bestemmingsplanprocedure	29
5.3	Bestemmingen	30
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1	Inspraak	34
6.2.2	Overleg	34

Bijlagen

Inleiding

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch mogelijk gemaakt:

- de wijziging van de bestaande bedrijfswoning als onderdeel van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op het perceel Reitsmastrjitte 73 naar de bestemming 'Gemengd';
- het wijzigen van het bouwvlak en de bouw van een woning op het perceel aan Reitsmastrjitte 75;
- de bouw van een woning op het perceel tussen de Reitsmastrjitte 75 en Reitsmastrjitte 77, wordt hierna genoemd als 75a, door de wijziging van de bestemming 'Agrarische doeleinden' naar de bestemming 'Gemengd'.

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 Ge-deputeerde Staten op 17 maart 2008.

HERZIENING

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen aan Reitsmastrjitte 73, 75, 75a, kadastraal bekend als de nummers 3015, 3088, 3089, 3713. In figuur 1 is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Bestaande situatie van het plangebied
(Bron: Bing Maps)

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

LEESWIJZER

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



Figuur 2. Fragment uit bestemmingsplan Harkema-Dorp

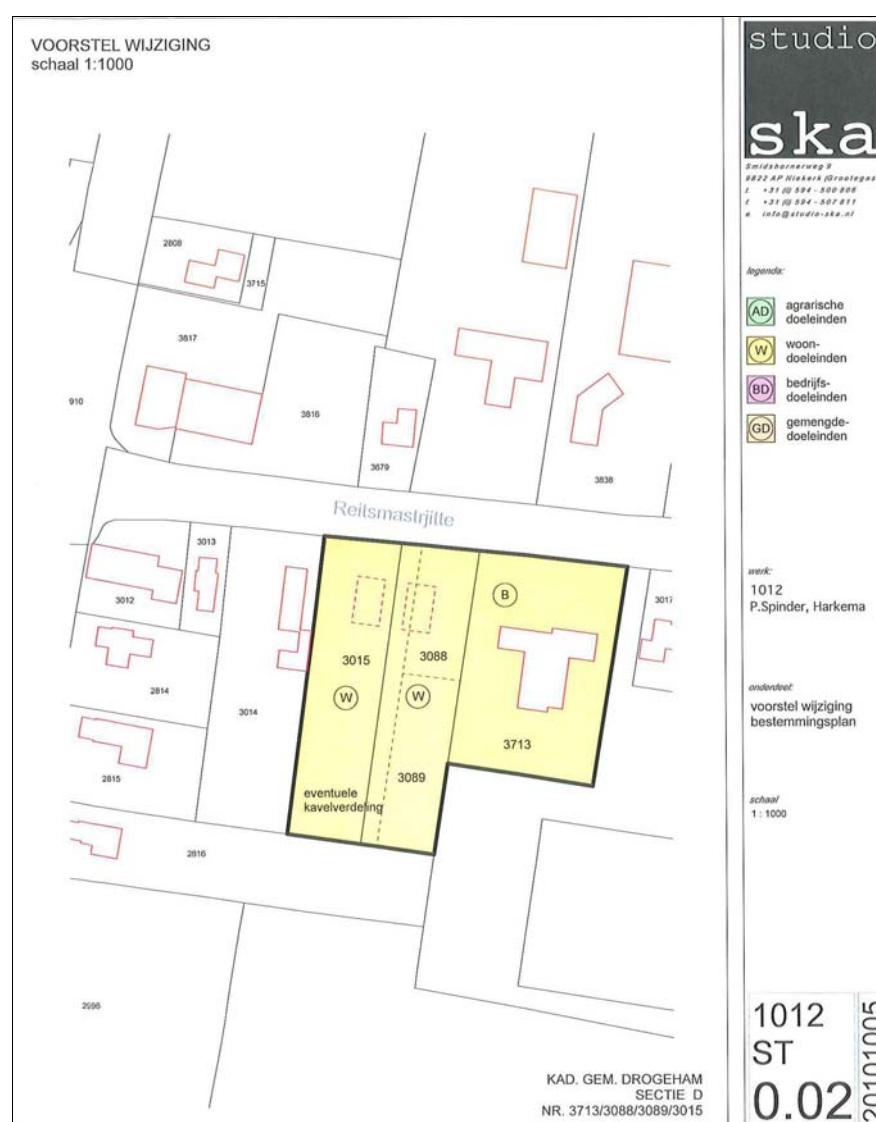
Het plangebied betreft de percelen aan de Reitsmastrjitte 73 tot 77 te Harkema. De gronden van Reitsmastrjitte 73 hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden mogen gebruikt worden voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven, bedrijfswoningen en de bijbehorende voorzieningen. Momenteel staat er op het perceel één bedrijfswoning.

Het perceel Reitsmastrjitte 75 heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden' en is voorzien van een bouwvlak. De gronden mogen gebruikt worden voor een woning al dan niet in combinatie met een huis-aan-huis verbonden beroep, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven/instellingen/kantoren, detailhandel en bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Op het perceel Reitsmastrjitte 75 heeft een woning gestaan welke in 2003 is gesloopt. Op dit moment is er dus geen bebouwing op het perceel. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is toezegging gedaan dat er een woning herbouwd mocht worden.

Op het perceel tussen Reitsmastrjitte 75 en 77 ligt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende voorzieningen. Momenteel is er geen bebouwing op het perceel.

De eigenaar is voornemens de bedrijfswoning op het perceel Reitsmastrjitte 73 als 'reguliere' woning te gebruiken. Hiervoor wordt de bedrijfswoning gescheiden van de bedrijfsbestemming en gewijzigd in een particuliere woning met de bestemming gemengd gebied.

Daarnaast heeft de eigenaar het plan om op de percelen Reitsmastrjitte 75 en 75a een woning te bouwen. Wat aantallen betreft, wordt er ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan één woning toegevoegd.



Figuur 3. Voorstel wijziging (Bron: Studio Ska)

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, Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben medio augustus 2003 de Regiovisie Noord-oost 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 restrictiegetal 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 woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkingsprognoses is een woningmarktanalyse voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Deze woningmarktanalyse heeft aan de basis gestaan van de Strategische Woonvisie NOFA.

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

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

3 . 3 . 1

T o e k o m s t v i s i e A c h t k a r s p e l e n 2 0 0 6 - 2 0 1 6

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

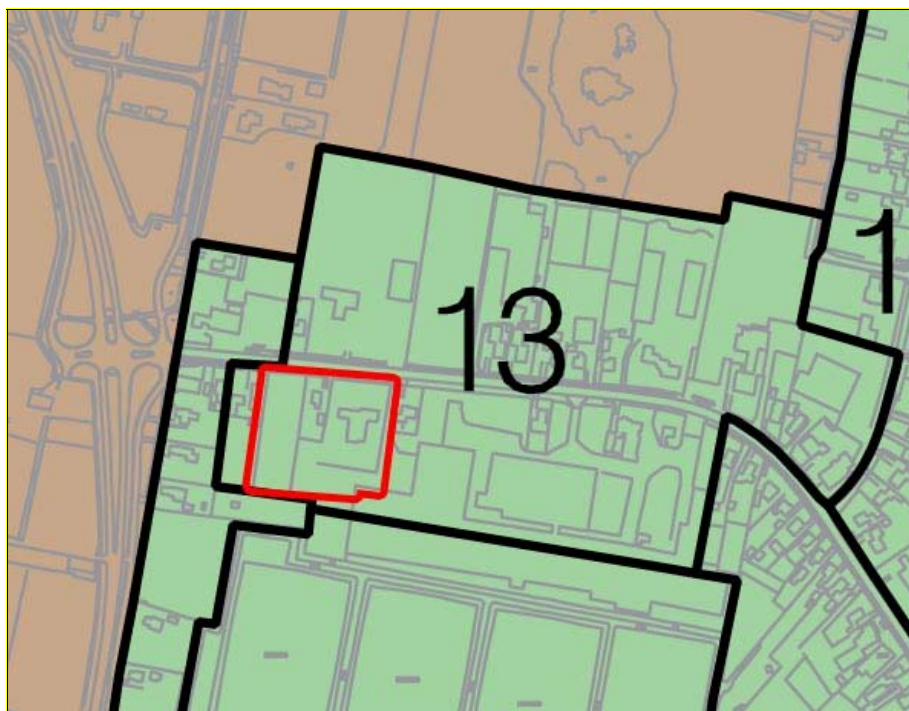
N i e u w e W o n i n g b o u w a f s p r a k e n

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 4. Kaartfragment welstandsnota NOFA

Het plangebied, in de figuur 4 rood omkaderd, ligt in gebiedstype 13. Dit gebied wordt aangeduid met 'bedrijventerreinen' en heeft een 'regulier' welstandsambitie waarbij de nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Binnen het welstandsbeleid kunnen voorliggende plannen beoordeeld worden indien de woningen, zoals ook elders binnen dit gebiedsdeel uit de welstandsnota, voor de welstandstoets opgevat worden als bedrijfswoning.

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 gemeentelijk welstandsbeleid.

4.1

Hinder van bedrijven

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.

WET- EN REGELGEVING

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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn langs de Reitsmastrjitte verschillende bedrijven gevestigd. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een in tabel opgenomen richtafstand gewaarborgd worden. De in de tabel opgenomen milieucategorieën en richtafstanden zijn een aanwijzing van de grootte van de milieubelasting van een bedrijf en achtereenvolgens de te waarborgen afstand tussen een bedrijf en woningen.

ONDERZOEK

Tabel 2. Richtafstanden

milieucategorie ¹	richtafstand (m)	
	rustig woon- of landelijk gebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

In de omgeving van het plangebied zijn alleen bedrijven in ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied is langs Reitsmastrjitte achtereenvolgens sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de in tabel 2, onder gemengd gebied, opgenomen richtafstanden tussen de bedrijven in de verschillende milieucategorieën en de woningen gewaarborgd moeten worden.

De bedrijven in de omgeving van het plangebied hebben ten hoogste een milieucategorie 2. Tussen de woningen en de bedrijfsgebouwen in milieucategorie moet een richtafstand van 10 meter gewaarborgd blijven.

De woning op perceel 73 is al bestaand en hoeft dus niet meer mee worden genomen in deze paragraaf. Ook de nieuwe woning op het perceel 75 is niet meegenomen in deze paragraaf, omdat deze al bestemd is in het huidige bestemmingsplan. Voor de nieuwe woning op het perceel 75a geldt de richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe woning en het perceel van het dichtstbijzijnde bedrijf is meer dan 10 meter. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door de (milieu)hinder van bedrijven wordt belemmerd.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt door (milieu)hinder van bedrijven niet 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 prominenter 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.

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.

ONDERZOEK

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 5 is een fragment van de kaart weergegeven, het plangebied is rood omkaderd.



Figuur 5. 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 6 toont een fragment van de kaart waarin het plangebied met rood is aangegeven.



Figuur 6. 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 In het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd. Een Verkennend milieukundig bodemonderzoek Reitsmastrjitte tussen nrs. 73 en 77 te Harkema, projectnummer 11 - M5669, is uitgevoerd in mei 2011. De rapportage is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies uit het Verkennend milieukundig bodemonderzoek zijn:

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrond bevat plaatselijk puindeeltjes. Bovengrondmengmonster MM1 (boring 2+4 t/m 8) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1+3+9 t/m 13) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MMS (boring 1+2+3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (3.2-4.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten gehalten barium en koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing

De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt, hypothese 'onverdacht'. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er lichte beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Aanbevelingen

Op de locatie bevindt zich een gronddepot van onbekende herkomst. De milieuhygiënische kwaliteit van het aanwezige gronddepot is in dit onderzoek niet onderzocht. Alvorens de grond in dit depot te verwerken of af te voeren wordt geadviseerd de milieuhygiënische kwaliteit er van te onderzoeken.

Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te

worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven.

Voor de locatie aan de Reitsmastrjitte is tevens een indicatieve partijkeuring uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies zijn:

- In het bemonsterde materiaal zijn zintuiglijk plaatselijk puindeeltjes waargenomen.
- In het bemonsterde materiaal is zintuiglijk geen asbesthoudend materiaal waargenomen.
- De indicatief onderzochte partij MM1 voldoet analytisch, na toetsing aan de toetsingswaarden zoals opgenomen in tabel 1 van bijlage B van de Regeling Bodemkwaliteit, mogelijk aan de kwaliteitsklasse industrie uit het Besluit Bodemkwaliteit.

CONCLUSIE

Op basis van de onderzoeksresultaten Verkennend milieukundig bodemonderzoek zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De uitvoering van het voorliggend bestemmingsplan wordt door de kwaliteit van de bodem niet belemmerd.

4.4

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.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en 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.

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 door Vos Ecologisch Onderzoek een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

ONDERZOEK

Het ecologisch onderzoek betreft een inventarisatie van de in en in de directe omgeving van het plangebied aanwezige natuurwaarden. Deze inventarisatie is gericht op het vaststellen of een vooronderzoek op grond van de Ffw of een oriënterend onderzoek op grond van de Nbw of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport Ecologische quickscan Harkema van 12 mei 2011. Ten behoeve van het veldonderzoek is het plangebied op 11 april bezocht. Het ecologisch onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Uit onderzoek komen een aantal soortgroepen naar voren waarop effecten worden verwacht of die bijzondere aandacht vereisen.

SOORTENBESCHERMING

In de beplanting broeden vogels, welke door werkzaamheden verstoord kunnen worden. Werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden. Hiervoor zijn geen vaste datumgrenzen gesteld, omdat dit afhangt van het weer en de aanwezige soorten. Een houtduif kan bijvoorbeeld tot ver in

het najaar een nest hebben, maar voor de meeste vogels ligt het broedseizoen in de periode van 15 maart tot 15 juli.

Er is niet vastgesteld dat de vlindersoorten van de Rode lijst daadwerkelijk voorkomen in het plangebied. Deze soorten genieten geen speciale bescherming. Als advies wordt meegegeven dat door de aanleg van een houtwal met inheemse bomen en struiken, er rekening kan worden gehouden met deze soorten.

In het plangebied komen algemene zoogdieren en amfibieën voor, voor deze soorten geldt een automatische vrijstelling bij de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer.

GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van een op grond van de Nbw beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde gebied betreft gebied de Hams-termieden, welke tot de ecologische hoofdstructuur behoren, op een afstand van ongeveer 2,5 km ten noorden van het plangebied.

CONCLUSIE

Effecten op de ecologische hoofdstructuur (EHS) en beschermde natuurgebieden worden uitgesloten. Er vloeien ten aanzien van dit project geen verplichtingen voort uit de Natuurbeschermingswet of vanuit het EHS beleid.

Op basis van de resultaten van het ecologisch onderzoek is een vooronderzoek op grond van de Ffw of een oriëntatiefase op grond van de Nbw als ook een analyse van de EHS niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd.

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 een kilometer van het plangebied.

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

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006. De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden.

WET- EN REGELGEVING

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.

Aangezien het plan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van gevoelige functies. Op de wegen binnen de bebouwde kom van Harkema, ook op de Reitsmastrjitte, 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 verkeerslawaaï dan ook niet noodzakelijk.

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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

WET EN REGELGEVING
NSL/NIBM

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

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één nieuwe woning op Reitsmastrjitte 75a. Op het perceel 73 staat momenteel al een woning en op het perceel 75 is in het huidige bestemmingsplan al een bouwvlak opgenomen. Deze twee percelen hoeven daarom niet in de berekening op worden genomen. 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 Reitsmastrjitte 75a, 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 7, is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald voor de situatie op de Reitsmastrjitte.

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 7. Berekening met nibm-tool

CONCLUSIE

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

4.8

Water

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 waterhuishouding, 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'.

WET EN REGELGEVING

Het plan is inmiddels voor de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Deze paragraaf wordt in overleg met Wetterskip Fryslân uitgewerkt. Bij brief van 31 mei 2011 heeft het Wetterskip gereageerd in het kader van het verstrekken van een wateradvies. .

ONDERZOEK

Door de gemeente is om een wateradvies gevraagd met betrekking tot de gebruikswijziging van één woning en de bouw van twee woningen aan de Reitsmastrjitte 73, 75 en 75a in Harkema. Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie van 10 januari 2011 op het verzoek tot het geven van een advies in het kader van de watertoets gereageerd.

Het Wetterskip hanteert het uitgangspunt dat de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door 10% van de toename van het verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De gemeente heeft aangegeven dat het verhard oppervlak met ongeveer 300 m² toeneemt. Ter compensatie dient dan 30 m² aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. Het Wetterskip adviseert dit te realiseren door de watergang aan de noordzijde van de sportvelden in Harkema te verbreden.

COMPENSATIE
VERHARDING

Uitgangspunt van het Wetterskip is regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan het hemelwater, afkomstig van het verhard oppervlak, onder voorwaarden (zie hierna), geloosd worden op het oppervlaktewater. Uitbreiding van het rioleringsstelsel dient aan het Wetterskip te worden doorgegeven.

AFVALWATER- EN
REGENWATERSYSTEEM

Om een goede kwaliteit van water te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

WATERKWALITEIT

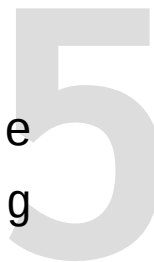
Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verhardingen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging. De locatie ligt in een

DROOGLEGGING

peilgebied met een zomerpeil van +0,25 m NAP en een winterpeil van +0,10 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen +2,70 NAP en de +3,50 m NAP. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

WATERWET	Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet bij het Wetterskip. Op de website van het Wetterskip wordt de benodigde informatie verstrekt.
EINDADVIES	Het Wetterskip gaat ervan uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies en geeft aan dat de watertoetsprocedure hiermee is afgerond.
CONCLUSIE	Bij de realisatie van de (bouw)activiteiten zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de adviezen van het Wetterskip. Op 24 augustus 2011 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Wetterskip en de gemeente. Tijdens dit overleg is afgesproken dat het compenseren van de toename van het verhard oppervlak in nauw overleg met het Wetterskip zal plaatsvinden. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor waterhuishouding wordt belemmerd. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt door het aspect water niet belemmerd.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestaande bedrijfswoning als onderdeel van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op het perceel Reitsmastrjitte 73 naar de bestemming 'Gemengd', de wijziging van de bestaande bestemming 'Agrarische doeleinden' op het perceel 75a naar de bestemming 'Gemengd', alsmede de bouw van woningen op de percelen aan de Reitsmastrjitte 75 en 75a 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).

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. 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 anti-dubbeltelregel 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 bouwmasa 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.

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 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.

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 zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is 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.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen 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. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

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

WONINGAANPASSING

5.2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro 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 één bestemming, namelijk 'Gemengde doeleinden'.

GEMENGD

De gronden in dit plan hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hierbij is aangesloten bij de bestemming 'Gemengde Doleinden' uit het bestemmingsplan Harkema-Dorp. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Naast het wonen, zijn maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen, detailhandel en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. De andere functies dan wonen zijn alleen toegestaan op de bestaande plek. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee afgeweken wordt van deze regel en waarmee dus functies, anders dan wonen, mogelijk gemaakt worden. Nieuwe detailhandel in het plangebied is niet toegestaan.

Hoofdgebouwen (dus zowel de woningen, de gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen en bedrijfs- en dienstwoningen) dienen binnen het op de plankkaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Eventueel kunnen gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden voor de woningen en de percelen waarop andere voorzieningen zijn gesitueerd, verschillende regels omdat aan de bedrijvigheid in het aanloopgebied meer bouw mogelijkheden worden toegekend.

Het regime voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is gelijk aan die binnen de bestemming "Woondoeleinden" in het bestemmingsplan Harkema-Dorp.

De ruimere mogelijkheden voor de bedrijvigheid in het aanloopgebied komen tot uitdrukking in een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen welke buiten het bouwvlak worden gebouwd per bouwperceel (150 m² in plaats van maximaal 100 m²). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemming "Gemengd". 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.

VERKOOP VAN GOEDEREN
VIA INTERNET

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is de bedrijfswoning aan de Reitsmastrjitte 73 als reguliere woning te wijziging en twee vrijstaande woningen te realiseren op de percelen Reitsmastrjitte 75 en 75a. 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 twee vrijstaande woningen. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadeposten 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

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli tot en met 9 augustus 2011 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan diverse instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen.

6.2.1

Inspraak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.2.2

Overleg

Het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro beschikbaar gesteld aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De overlegreacties zijn als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Provincie Fryslân

Uit de brief van de provincie van 2 augustus 2011 (verzonden 5 augustus 2011) blijkt dat de provinciale belangen adequaat in het plan zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk veranderd, is toezending van het ontwerpplan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft op 31 mei 2011 een wateradvies gegeven. Het wateradvies betreft, naast het punt compensatie, adviezen over het afvalwater- en regenwatersysteem, de waterkwaliteit, drooglegging en waterpeilen en de Waterwet. Het wateradvies is doorgestuurd naar de contactpersoon van de initiatiefnemer.

Het Wetterskip hanteert het uitgangspunt dat bij een toename van het verhard oppervlak 10% daarvan gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van het verhard oppervlak betreft circa 300 m². Ter compensatie moet 30 m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Het Wetterskip adviseert dit te realiseren door de watergang aan de noordzijde van de

sportvelden te verbreden. Deze watergang, op gronden van gemeente Achtkar-spelen, is het dichtstbijzijnde oppervlaktewater.

Op 11 juli 2011 hebben wij, in reactie op het toezenden van het voorontwerp, een e-mail van het Wetterskip ontvangen, waarin het Wetterskip vraagt hen te informeren over de compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Voor het overige geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Op 24 augustus 2011 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Wetterskip en de gemeente. Tijdens dit overleg is afgesproken dat het compenseren van de toename van het verhard oppervlak in nauw overleg met het Wetterskip zal plaatsvinden. Dit zal worden opgenomen in de waterparagraaf.