

**Bestemmingsplan Reitsmastrjitte 58a
te Harkema**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

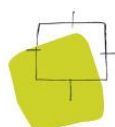
Bestemmingsplan Reitsmastrjitte 58a te Harkema

VOORONTWERP

Inhoud

Toelichting en bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

26 juni 2013
Projectnummer 005.00.07.47.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige en toekomstige situatie	7
2.2	Relatie met vigerend plan	8
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Streekplan Fryslân 2007	9
3.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.2.1	Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016	10
3.2.2	Structuurvisie Achtkarspelen	11
4	Milieuaspecten	13
4.1	Hinder van bedrijvigheid	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Bodem	14
4.4	Ecologie	15
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Geluidhinder	16
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Water	17
5	Juridische toelichting	19
5.1	Bestemmingsplanprocedure	21
5.2	Bestemmingen	22
6	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlage

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor de percelen Reitsmastrjitte 58 en 58a te Harkema. Het vervangt daarmee een deel van het bestemmingsplan Harkema-Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân op 17 maart 2008.

Het plangebied valt binnen het vastgestelde bestemmingsplan Harkema-Dorp. In het bestemmingsplan Harkema-Dorp hebben beide percelen een bedrijfsbestemming. De eigenaar van perceel 58a is voornemens het achtererf met de daarop aanwezige bedrijfsbebouwing te verkopen aan de eigenaar van het buurperceel Reitsmastrjitte 58. Het is de bedoeling om daarbij de bedrijfsfunctie te koppelen aan Reitsmastrjitte 58. Ten aanzien van de resterende ruimte van Reitsmastrjitte 58a verzoekt de eigenaar tot omzetting naar de bestemming 'Gemengd'. De voorgenomen ontwikkeling ziet op een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd.

Uit voorgaande blijkt dat het hier gaat om een bescheiden herziening van het bestemmingsplan Harkema-Dorp. In voorliggend plan wordt dan ook aangesloten op dit bestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op:

HERIJKING

- de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' op de woning van perceel Reitsmastrjitte 58a naar 'Gemengd' en het aanpassen van de bouwvlakken op de percelen Reitsmastrjitte 58 en 58a.

Aangezien het nu voorliggende plan vrijwel volledig past binnen de opzet van het recente bestemmingsplan Harkema-Dorp, vormt laatstgenoemd plan de inhoudelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt daarom volstaan met het onderbouwen van de herziening. Dat leidt ertoe dat een kort hoofdstuk volgt met de formele verwijzing naar de toelichting van Harkema-Dorp, vervolgens wordt het nu voorliggende plan inhoudelijk toegelicht en is de juridische vormgeving beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

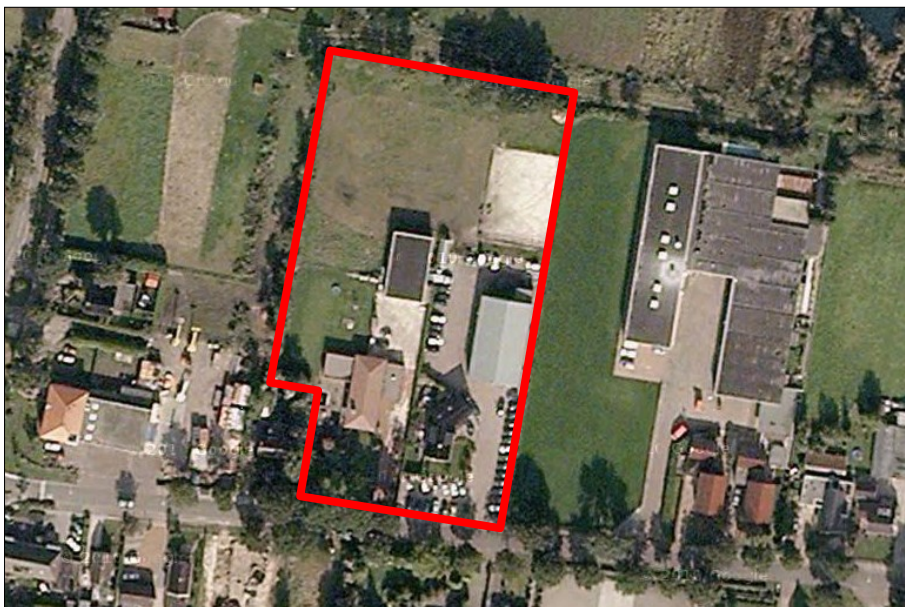
2

2.1

Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen aan de westkant van het dorp Harkema. Het betreft de percelen Reitsmastrjitte 58 en 58a. De percelen zijn gelegen in het zogeheten “aanloopgebied” tussen de N369 en de dorpskern. In het aanloopgebied komen voornamelijk bedrijven en woningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen voor. Beide percelen hebben de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’. Daarnaast heeft het perceel 58a de aanduiding “aannemersbedrijf” en perceel 58 de aanduiding “garagebedrijf”. In figuur 1 is het plangebied rood omkaderd.

HUDIGE SITUATIE



Figuur 1. Plangebied (bron: Google Earth, 2013)

De eigenaar van perceel Reitsmastrjitte 58a is voornemens de achter de woning gelegen loods te verkopen aan de eigenaar van buurperceel 58. Met de beoogde verkoop ontstaat tevens behoefte om de ter plekke geldende bestemmingen te herzien.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

In het aanloopgebied wordt (kleinschalige) bedrijvigheid mogelijk gemaakt. In dit gebied komen twee bestemmingen voor: ‘Gemengde doeleinden’ en ‘Bedrijfsdoeleinden’. Nu de loods en de bedrijfswoning op perceel 58a worden losgekoppeld, ligt het voor de hand om de woning op perceel 58a de bestemming ‘Gemengd’ te geven. Zoals ook is toegepast op het buurperceel Reitsmastrjitte 60. De woning kan op die manier als woning in gebruik blijven en krijgt tevens de mogelijkheid voor passende kleinschalige bedrijvigheid.

Het perceel Reitsmastrjitte 58 inclusief de nieuw aangekochte gronden met de loods behouden de bestemming 'Bedrijf'. De woning op perceel Reitsmastrjitte 58a krijgt de bestemming 'Gemengd'. De bouwvlakken van woningen en bedrijfsgebouwen wordt aan de nieuwe situatie aangepast, zonder dat de bouwrechten worden verruimd.

2.2

Relatie met vigerend plan

Het in 2007 vastgestelde en van kracht zijnde bestemmingsplan Harkema-Dorp, geeft qua analyse en onderzoek en planbeschrijving de basis voor het hier voorliggende bestemmingsplan. Onder verwijzing naar dit plan wordt hier alleen ingegaan op de afwijkingen en benodigde aanvullende onderzoeken:

1. Gewijzigde situatie

In de planuitwerking is een andere situatie ontstaan die noodzaakt tot een afwijkend bestemmingsvlak en bouwvlak op de verbeelding. Hierbij blijven de randvoorwaarden van het eerdere plan van kracht.

2. Actualisering beleid

In de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan Harkema-Dorp en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een aantal provinciale en gemeentelijke beleidsstukken geactualiseerd. De relevante beleidsstukken voor het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

3. Actualisering onderzoeksaspecten

Het vigerend bestemmingsplan levert in hoofdzaak ook de verantwoording voor het voorliggende plan. Wel is het nodig om in hoofdstuk 4 geactualiseerde wet- en regelgeving te benoemen en op het onderdeel 'Hinder van bedrijvigheid' nadere verantwoording te leveren.

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 de instandhouding en verdere ontwikkeling 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.

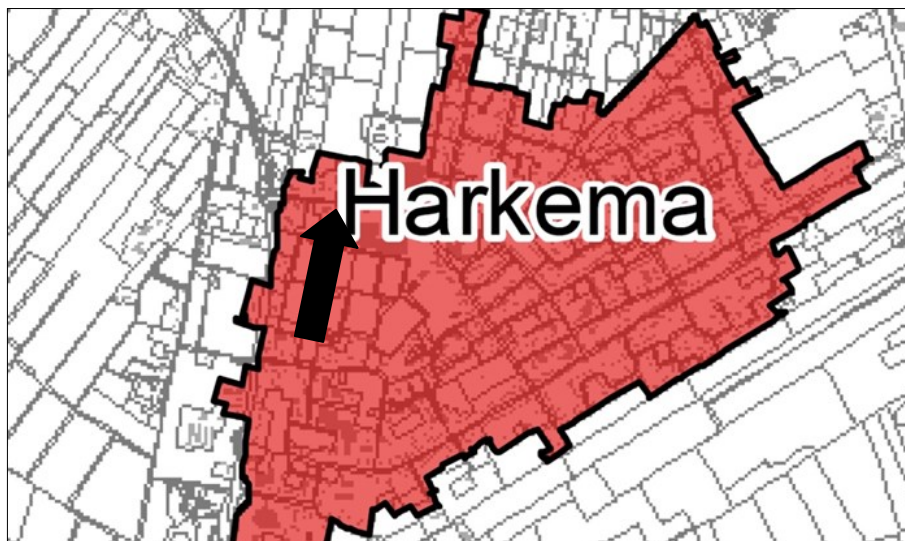
In het streekplan valt Harkema onder de “overige kernen”. In de hiërarchie van het streekplan zijn dit de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. In dorpen als Harkema zijn ontwikkelingen toegestaan, voor zover die passen bij de schaal en ruimtelijke karakteristiek van het dorp.

3.1.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân (de verordening) vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderlig-

gende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 2. Bestaand stedelijk gebied voor de kern Harkema (het plangebied is aangeduid met een pijl) (bron: provincie Fryslân)

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 2).

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

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 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.

Buiten de bedrijventerreinen moet ruimte gecreëerd worden voor woon-werkfuncties en zeer lokale agrificatieclusters. Uitbreiding van bedrijvigheid bij de kleinere kernen is toegestaan als het naar aard en schaal passend van karakter is.

3.2.2

Structuurvisie Achtkarspelen

In de structuurvisie (vastgesteld op 24 januari 2013) wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied staan in de structuurvisie geen plannen opgenomen.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijvigheid

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.

Op het perceel Reitsmastrjitte 58 is een autohandel/garagebedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering in milieucategorie 2 en heeft een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Omdat het aanloopgebied waarin het plangebied is gesitueerd is te beschouwen als gemengd gebied, mag de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar 10 meter. De afstand tussen de woning en de loods bedraagt ongeveer 19 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

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 ver-

WET- EN REGELGEVING

drag 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.

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, 2009) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHK, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

ONDERZOEK ARCHEOLOGIE

Voor wat betreft het onderzoeksaspect archeologie wordt verwezen naar het bestemmingsplan Harkema-Dorp.

ONDERZOEK CULTUURHISTORIE

Het plangebied valt op de CHK2 in een aardkundig waardevol gebied. Met de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan worden geen extra bouw-mogelijkheden gegeven. Er zijn dan ook geen extra nadelige gevolgen voor eventueel aanwezige aardkundige waarden te verwachten.

CONCLUSIE

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Voorliggend plan betreft enkel de bestemmingswijziging van een perceel. Bouwmogelijkheden worden in voorliggend plan niet vergroot.

ONDERZOEK BODEM

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

4.4

Ecologie

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

WET- EN REGELGEVING

Voor wat betreft het onderzoeksaspect ecologie wordt verwezen naar het bestemmingsplan Harkema-Dorp.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

4.5

Externe veiligheid

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

Op de Risicokaart van de provincie Fryslân staan in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aangegeven. Het plangebied ligt niet binnen een PR-contour of invloedsgebied van een risicobron. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor het plangebied.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder 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 Wet geluidhinder wordt voldaan.

ONDERZOEK	Voor wat betreft het onderzoeksaspect geluidhinder wordt verwezen naar het bestemmingsplan Harkema-Dorp.
CONCLUSIE	Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING	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 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/m³ NO₂ of PM₁₀) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd.

Voorliggend plan betreft enkel de bestemmingswijziging van een perceel. Extra verkeersgeneratie ten gevolge van het plan is dan ook niet te verwachten. Daarmee zijn ook effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan niet te verwachten.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door verslechtering van de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

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

Voorliggend plan betreft enkel de bestemmingswijziging van een perceel. Bouwmogelijkheden worden in voorliggend plan niet vergroot. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. De reactie is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

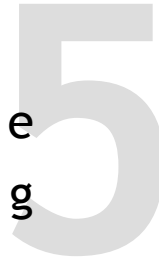
Het Wetterskip geeft het volgende aan:

“De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan Partiele Herziening Reitsmastrjitte 58a te Harkema via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies af.”

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door nadelige gevolgen voor waterhuishouding.

CONCLUSIE

Juridische toelichting



Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van een woning en aanpassing van het bijbehorende bouwvlak mogelijk.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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. Het digitale plan heeft voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

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

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels.

De SVBP2012 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;

4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

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

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

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

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ
OMGEVINGSVERGUNNING

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

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

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 is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een

omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning.

5.1

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

5.2

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft twee bestemmingen; Bedrijf en Gemengd. Bij het opstellen is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van de bestemmingsplannen Harkema-dorp.

BESTEMMING 'BEDRIJF'

De voor 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven. Een afwijking bij een omgevingsvergunning is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en/of naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

Ook de bedrijfswoning is in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de in het plan aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m² bedragen. Bijgebouwen ten dienste van een bedrijfswoning kunnen net als bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daar het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en bijgebouwen - voor zover gebouwd binnen het bouwvlak - ruimtelijk minder relevant is zijn hier geen aparte regels voor opgenomen. Middels een afwijking bij omgevingsvergunning kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan in dat geval met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van dergelijke bijgebouwen.

BESTEMMING 'GEMENGD'

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Naast het wonen zijn detailhandel, maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. De bestaande plaats is bij deze functies het uitgangspunt. Middels een in de bestemming opgenomen afwijking bij een omgevingsvergunning is ook de vestiging van maatschappelijke instellingen, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 op een andere locatie mogelijk.

De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag niet leiden tot een onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Ook dienen de milieu- en de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. Bovendien mag de nieuwe bedrijvigheid ter plaatse niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeerssituatie. Enerzijds gaat het dan om de verkeersveiligheid en anderzijds om het parkeren. Dit parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Bij de beoordeling hiervan zal een landelijk geaccepteerde norm worden gehanteerd. Nadrukkelijk is geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van

een omgevingsvergunning voor detailhandel omdat voor deze functie geen uitbreiding buiten het centrumgebied wordt voorgestaan.

Hoofdgebouwen (dus zowel de woningen, de gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen en bedrijfs- en dienstwoningen) dienen binnen het in het bestemmingsvlak 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 bepalingen, 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 dat binnen de bestemming 'Wonen'.

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



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. 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. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding die bij de initiatiefnemer in rekening zijn gebracht.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan tussen de gemeente Achtkarspelen en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De datum van het ondertekenen van de planschadeovereenkomst zal te zijner tijd worden ingevoegd.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent, dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Colofon

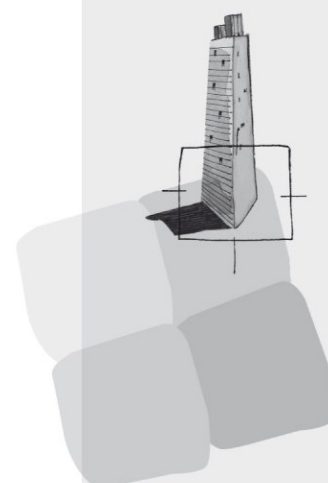
Opdrachtgever
Gemeente Achtkarspelen

Contactpersoon
Mevrouw H. Planting

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
005.00.07.47.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort