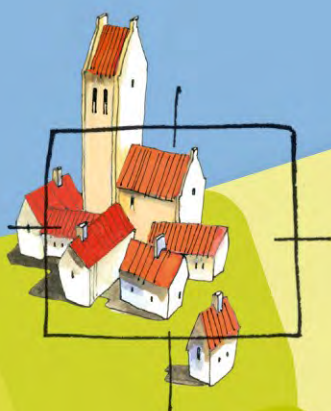


Bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet

10

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Harkema, De Wide Pet

10

VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

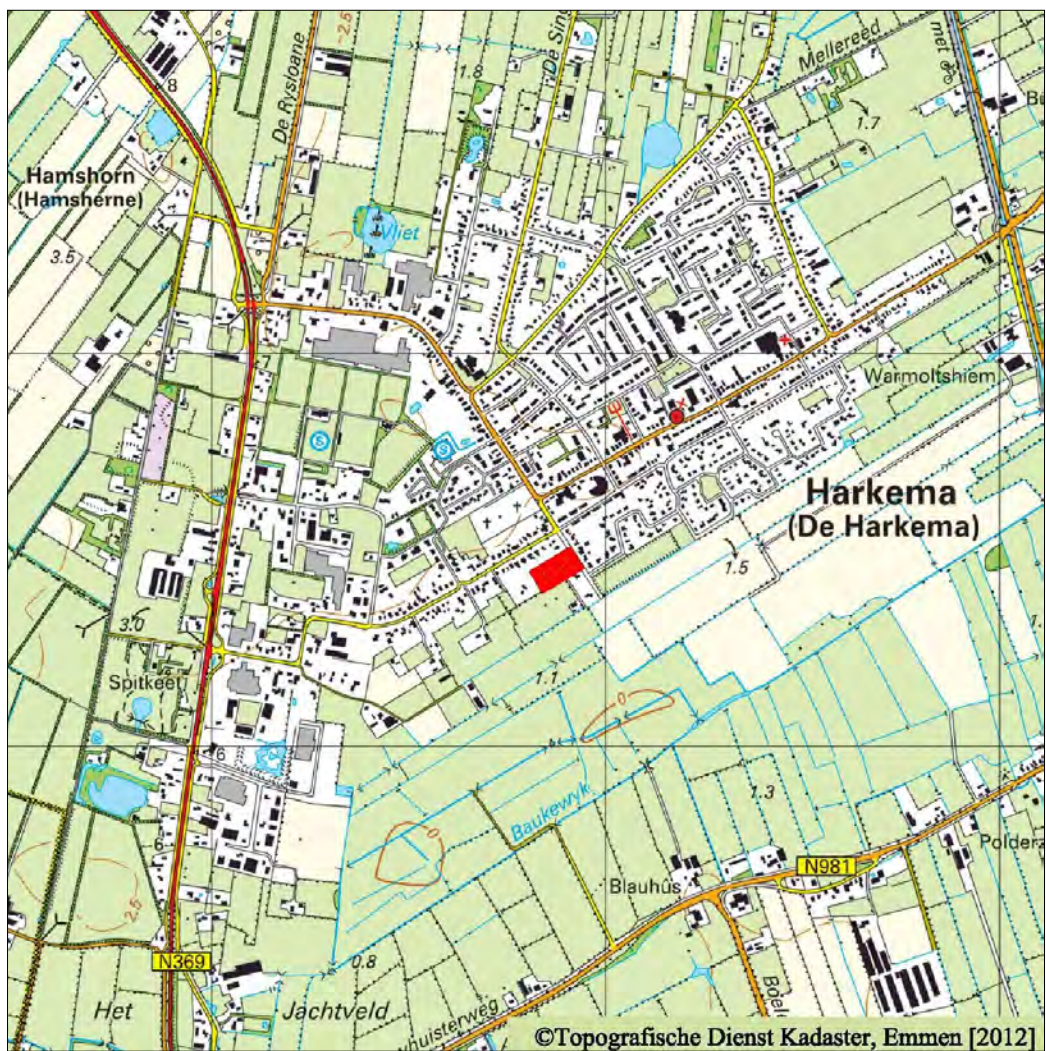
16 mei 2013

Projectnummer 005.00.07.46.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ligging	7
2.2	Planopzet	8
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.1.1	Streekplan Fryslân 2007	11
3.1.2	Provinciale verordening Romte Fryslân	12
3.1.3	De woningmarkt in Fryslân 2007-2016; Wobof 2007	13
3.1.4	Notitie Regionale woningbouwafspraken	13
3.2	Regionaal beleid	14
3.2.1	Regiovisie NOF	14
3.2.2	Strategische Woonvisie NOFA	15
3.2.3	Regionale woningbouwafspraken	15
3.2.4	Nieuwe woningbouwafspraken	16
3.2.5	Volkshuisvestelijke onderbouwing	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016	18
3.3.2	Structuurvisie Achtkarspelen	18
3.3.3	Welstandsnota NOFA	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Hinder van bedrijvigheid	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bodem	22
4.4	Ecologie	25
4.4.1	Beschermde gebieden	25
4.4.2	Beschermde soorten	25
4.4.3	Uitvoerbaarheid	26
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Geluidhinder	27
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Water	29
5	Juridische toelichting	31
5.1	Bestemmingsplanprocedure	33
5.2	Bestemmingen	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

6.2.1	Inspraak	38
6.2.2	Overleg	41

Bijlagen

Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Wide Pet 10 in Harkema. De gebouwen op het perceel zijn niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Deze gebouwen zullen worden gesloopt om plaats te maken voor tien dubbele starterswoningen en twee vrijstaande woningen. De woning aan De Wide Pet 10, de voormalige agrarische bedrijfswoning, zal worden behouden.



Figuur 1. Het plangebied met de plangrens
(Bron luchtfoto: Google Earth)

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Harkema-Dorp van de gemeente Achtkarspelen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 2007. Het plangebied is in het bestemmingsplan reeds voorzien van een woonbestemming. Ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan was de agrarische functie van het perceel reeds ten einde. Dit betekent dat ook de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen onder de woonbestemming vallen. Woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt. Ook dienen de woningen binnen een bouwvlak gerealiseerd te worden. De gewenste woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan omdat er meer woningen worden gebouwd dan er in de huidige situatie aanwezig zijn en omdat een deel van de nieuwe woningen buiten het bouwvlak zal komen te liggen.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN



Figuur 2. Detail bestemmingsplan Harkema-dorp

Het plangebied betreft het perceel De Wide Pet 10 en het voormalige achtererf van deze woning, kadastraal bekend als Surhuizum sectie C, nummers 6434, 6458 en 6459. De percelen zijn gelegen nabij het centrum van Harkema. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 3 toont de ligging van het plangebied in de kern Harkema.



Figuur 3. Ligging van het plangebied in Harkema
(Bron luchtfoto: Google Earth)

LEESWIJZER

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 bevat de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieurandvoorwaarden die beperkingen voor het plan kunnen opleveren. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting bij het plan en het zesde en laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving

2

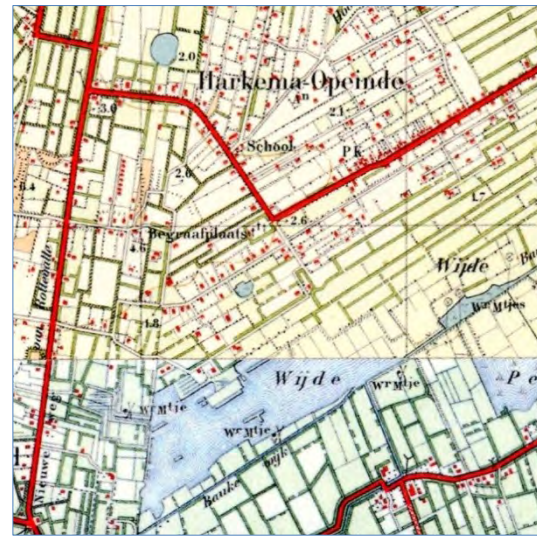
2.1

Ligging

De betreffende percelen aan De Wide Pet liggen aan de zuidkant van Harkema. Het is de zone waar van oudsher verspreid liggende bebouwing voorkwam.



Kaartfragment 1854-55



Kaartfragment 1914-1926



Kaartfragment 1859-1962



Kaartfragment 2004

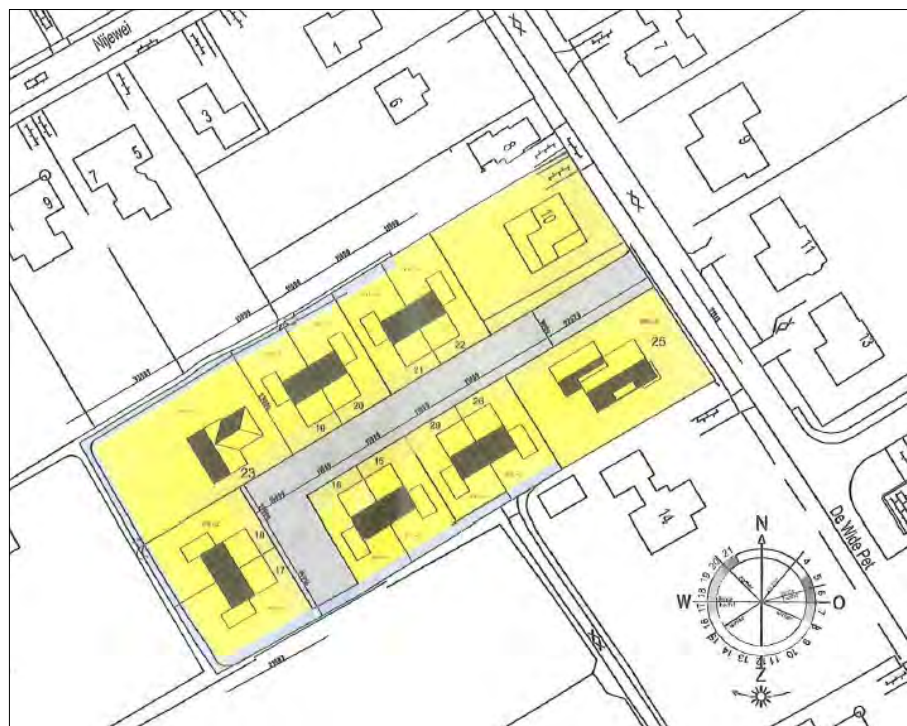
2.2

Planopzet

In het plangebied zullen, naast de bestaande woning aan De Wide Pet 10, tien nieuwe starterswoningen (twee-onder-één kap) en twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Het plan, als getoond in figuur 4, is op basis van ruimtelijke verkenningen ontstaan, waarbij rekening is gehouden met de identiteit van de plek en de beoogde doelgroep. Om een goede inpassing te realiseren is gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- Het bestaande woonhuis aan De Wide Pet 10 en een deel van de daarachter liggende schuur blijft gehandhaafd. De overige bebouwing wordt verwijderd.
- Langs De Wide Pet is ruimte voor één woning in de structuur van het lint.
- Het achterliggende gebied wordt via een nieuwe erftoegangsweg ontsloten. Aan deze erftoegangsweg liggen de starterswoningen en één vrijstaande woning. In de uitwerking van bouwplannen wordt met name voor de twee-onder-één-kapwoningen ingezet op betaalbare woningen.
- Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt gewerkt binnen de landschappelijke kamer zodat aanwezige houtsingels zoveel mogelijk gerespecteerd kunnen worden.
- De erftoegangsweg wordt zo aangelegd dat een verdere uitbreiding van Harkema tot de mogelijkheden behoort.



Figuur 4. Inrichtingsschets

Het plan voorziet in vijf 2-onder-1 kap woningen waarvoor een uitwerking is gemaakt. Het betreft een ontwerp dat zich typeert als een sobere woning dat zich goed voegt in de dorpse setting van Harkema en in het bijzonder in de nabijheid van De Wide Pet. De woningen zijn bescheiden van omvang met een diepte maat van bijna 10 meter en een hoogtemaat van 9 meter.

DE PLANVORMING VOOR
DUBBELE WONINGEN



Figuur 5. Ontwerp voor de dubbele woningen

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.

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.

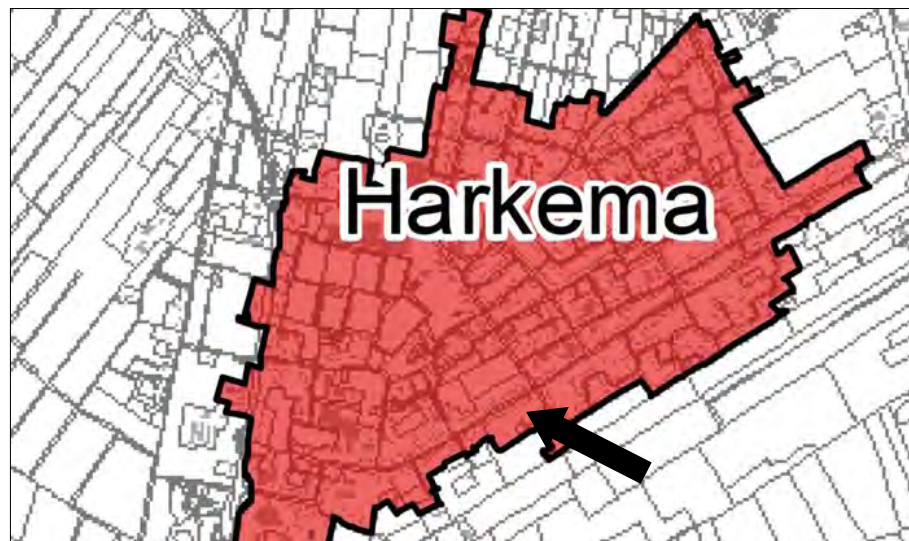
In het streekplan valt Harkema onder de “overige kernen”. In de hiërarchie van het streekplan zijn dit de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. In dorpen als Harkema zijn ontwikkelingen toegestaan, voor zover die passen bij de schaal en ruimtelijke karakteristiek van het dorp. Dat betekent dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. De benutting van locaties binnen de bestaande bebouwde kommen heeft daarbij de voorkeur. De ambitie is om in de kleinere kernen 40% van de woningvraag binnen de bebouwde kommen op te vangen.

Voorliggend plan voorziet hierin.

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 onderliggende 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 teruggerepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 6. Bestaand stedelijk gebied voor de kern Harkema. (Bron: Provincie Fryslân). Het plangebied is aangeduid met een pijl.

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 6).

3.1.3

De woningmarkt in Fryslân 2007-2016; Wobof 2007

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.

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

3.1.4

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 geeft de ruimte om binnenstedelijk (binnen bestaand bebouwd gebied) “plafondloos” te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspelen 60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

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

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

3.2

Regionaal beleid

3.2.1

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben medio augustus 2003 de Regiovisie 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.

Concreet voor Harkema wordt in de Regiovisie aangegeven dat de kern samen met Surhuisterveen een regionale cluster vormt, waar een lokale concentratie van werken, wonen en winkelvoorzieningen aanwezig zijn.

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.

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.

3.2.3

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 de hierna getoonde verdeling.

Tabel 1. Verdeling bouwruimte woningen in de regio Noordoost 2008-2016

Regio Noordoost (peildatum 1-1-08)	Restant richtgetal	Aandeel in regio	Extra ruimte	Basisruimte
<i>Totaal</i>	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 zo nodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. Dit traject loopt momenteel nog. Streven is om het contingent flexibel (gemeentegrensoverschrijdend) in te zetten om zo de markt optimaal te bedienen.

3.2.4

Nieuwe woningbouwafspraken

Op 11 juni 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie en tussen de NOFA-gemeenten onderling. Belangrijk onderdeel van deze afspraken vormt het verschil in benadering van het buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. Volgens de overeengekomen verdeelsleutel is voor Achtkarspelen een aantal te bouwen woningen van 435 beschikbaar voor de periode 2008 - 2016. Daarvan is 60% maximaal bestemd voor buitenstedelijke uitbreiding (261 woningen). Voor binnenstedelijk bouwen is gekozen voor het zogenaamde “plafondloos bouwen”, hetgeen betekent dat de gemeente ingeval van herstructurering en inbreiding de ruimte heeft om meer dan het resterende aandeel van 40% te bouwen. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van tien nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied. Ook de bestaande woning in het plangebied blijft behouden. Er ontstaat daarmee een toename van twaalf woningen.

3.2.5

Volkshuisvestelijke onderbouwing

Het woningbouwproject aan De Wide Pet voorziet in de bouw van 10 dubbele woningen voor starters en twee vrijstaande woningen. Voor enkele woningen, waaronder beide vrijstaande, zijn al kopers. Voor de overige woningen in het plan is ook belangstelling.

Harkema heeft bijna 4000 inwoners en is hiermee één van de grotere dorpen in de gemeente. Harkema heeft een woningvoorraad van ongeveer 1.600 woningen. Het overgrote deel hiervan zijn grondgebonden eengezinswoningen wat niet verwonderlijk is voor een dorp als Harkema.

Doelgroep

De doelgroep van de dubbele woningen zijn starters. Gezien de huidige woningmarkt is dit een voor de hand liggende keus. Starters hebben niet te maken met de onzekerheid van een eigen woning die verkocht moet worden in de stagnerende woningmarkt. Daardoor kunnen zij relatief snel de stap zetten naar een koopwoning.

Met de NOFA marktanalyse (2007) is de vraagdruk (verschil tussen vraag en aanbod) in beeld gebracht. Het woningtype dat door de grootste groep starters wordt geambieerd, is een vrijstaande woning. Deze cijfers stammen uit de periode voor de crisis. Ook de starter heeft sindsdien zijn wensen moeten bijstellen. Een 2-onder-1-kapwoning zal voor de starter een bereikbaar alternatief zijn.

In Harkema zijn sinds lange tijd geen woningen in het starterssegment toegevoegd. Hierdoor zou het project de startersmarkt kunnen lostrekken zoals ook in Surhuisterveen is gebeurd. Hier is recent een project met starterswoningen opgeleverd. De belangstelling voor deze woningen overtrof ruimschoots het aanbod. Naar analogie van dit project geeft dit een goed perspectief voor de markt voor de woningen aan De Wide Pet.

Aanbod

Zowel de gemeente als het dorp hebben de wens uitgesproken om jongeren vast te houden in het dorp. Hiervoor is een geschikt woningaanbod een voorwaarde. Een aantrekkelijk aanbod van starterswoningen draagt bij aan het vasthouden van starters en om de overstap van een huur- naar een koopwoning te maken en hiermee de druk op de huursector te verminderen.

De starterswoningen worden aangeboden vanaf € 157.000 v.o.n. Deze prijs ligt ruim onder de gemiddelde woningwaarde in Harkema (€ 193.000) en sluit aan bij de prijsstelling van een starterswoning. De koper kan ook de keuze maken voor casco-oplevering. Bij deze optie is de koopprijs € 130.500 v.o.n. Dit is een aantrekkelijke optie voor mensen die de afwerking in eigen beheer willen doen. In een dorp als Harkema waar een groot deel van de inwoners in de bouwsector werkt, kan dit voor veel kopers een mogelijkheid zijn om de prijs van de woning te beperken.

Met het project aan De Wide Pet worden nieuwe woningen toegevoegd die qua prijsstelling aansluiten bij de mogelijkheden van de starter. Het zijn moderne woningen die voldoen aan de huidige energieprestatie-eisen. Met de verdere uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden dat de woningen ook qua kwaliteit, ontwerp en indeling de starter zullen moeten aanspreken.

In Harkema lopen, naast het bouwplan aan De Wide Pet nog 2 woningbouwprojecten: De Singel (fase 1) en Centrumontwikkeling. Het project De Singel (fase 1) wordt voor het overgrote deel gerealiseerd in de sociale huursector. Ook in het kader van het Centrumproject zal een ander segment worden ontwikkeld; appartementen. Deze projecten zullen daardoor niet direct concurrerend zijn voor het bouwplan aan De Wide Pet.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie “Acht-karspelen, aange-naam!” 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

Structuurvisie Achtkarspelen

In de structuurvisie (vastgesteld op 24 januari 2013) wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied is het volgende relevant. In de visiekaart voor Harkema staat ten zuiden van het plangebied een uitbreidingsrichting aangegeven voor toekomstige woningbouw. In het ontwerp voor woningbouw voor het voorliggende plangebied is qua ontsluiting rekening gehouden met deze mogelijke toekomstige ontwikkeling.

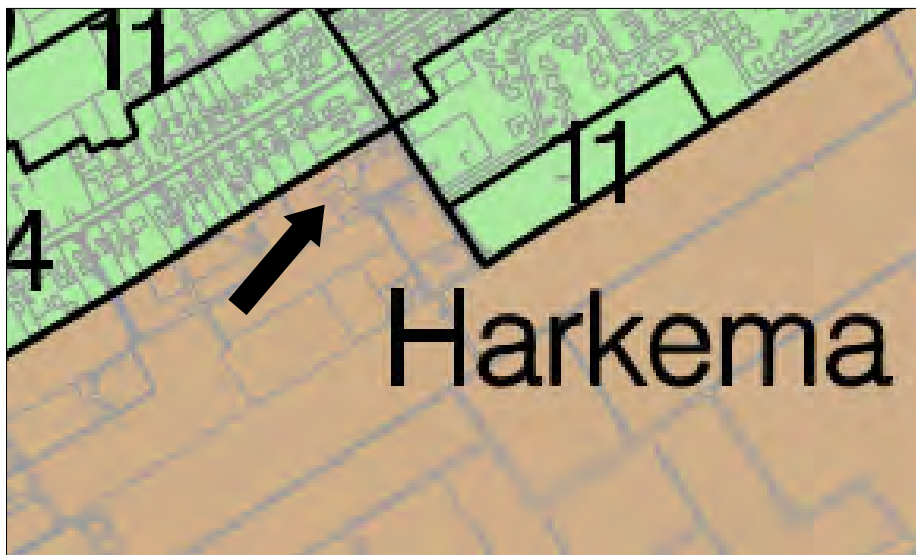


Figuur 7. Detail kaart Structuurvisie Achtkarspelen. Het plangebied is met een zwarte pijl aangeduid.

3.3.3

Welstandsnota NOFA

De vier NOFA-gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. In 2008 is deze herzien. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Het plangebied is gelegen in deelgebied 16 "buitengebied (woudegebied)".



Figuur 8. Uitsnede van de welstandsnota. Het plangebied (aangepijld) maakt onderdeel uit van deelgebied 16 'buitengebied (woudegebied)'.

Vanwege het onderhavige plan wordt het welstandskader aangepast en gelden de gebiedsgerichte criteria van deelgebied 9 “seriematige bouw”. Aan de criteria voor dit deelgebied worden de bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

In de bijlage zijn de betreffende criteria voor de volledigheid opgenomen.

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.

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.

Het plangebied ligt aan de rand van Harkema, in een omgeving met uitsluitend woningen. Schuin tegenover het plangebied, aan de andere zijde van De Wide Pet, is de ijsbaan van het dorp gelegen. Deze functie is passend in het dorp Harkema. Het extensieve gebruik van de ijsbaan (alleen als het vriest in de winter) maakt de potentiële overlast zeer gering. De afstand van 50 meter ten opzichte van de dichtst bij zijnde (nieuwe) woning is ruim voldoende.

ONDERZOEK

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

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

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.

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

ONDERZOEK ARCHEOLOGIE

De archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied is gering. Uit de kaart steentijd/bronstijd blijkt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij zeer omvangrijke ingrepen van 2,5 hectare of meer. Uit de kaart ijzertijd/middeleeuwen blijkt dat er bij geen enkele ingreep onderzoek nodig is in het plangebied. Aangezien het plangebied kleiner is dan 2,5 hectare is archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig.

ONDERZOEK CULTUURHISTORIE

Het plangebied bevat geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel is ten noorden van het plangebied en grenzend aan het plangebied een rij woningen aangeduid als wederopbouwarchitectuur Delfts Rood (bron: provincie Fryslân, cultuurhistorische kaart). Kenmerken van deze stijl zijn muren van een rode perssteen en daken met een oranje- of rode pan. De detaillering was bescheiden en ingetogen. Ook de groenvulling heeft veel aandacht gekregen bij het ontwerp; diepe achtertuinen, voortuinen afgebakend met veelal ligusterhagen. Tussen trottoirs en weg dikwijls groenstroken met bomen en bij buurtjes vaak een plantsoen.

De inrichting van het plangebied doet geen afbreuk aan de bestaande cultuurhistorische waarden van de woningen aan de Nijewei.

CONCLUSIE

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

4.3

B o d e m

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 bo-

dem. 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.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

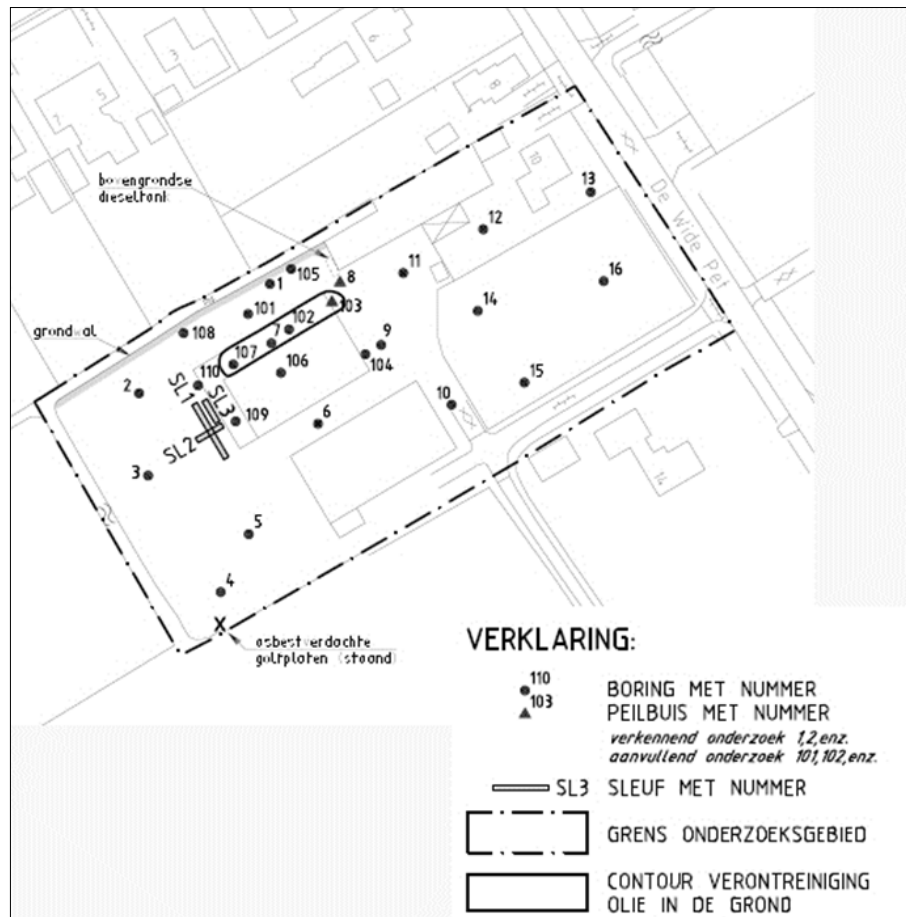
Voor het plangebied is in november 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, projectnr. 16546-244018). Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied niet vrij is van verontreiniging van de bodem:

- Ter plaatse zijn zowel zintuiglijk (zwakke olie-waterreacties) als analytisch verontreinigingen met minerale olie aangetoond in de grond, waarbij sprake is van overschrijdingen. De olieverontreiniging is globaal in beeld gebracht (zie figuur 9). De oppervlakte met sterk verhoogde gehalten in de grond wordt geschat op circa 75 m². Met de verontreinigde bodemlaag van 0,75 meter wordt de omvang van de verontreiniging geschat op circa 60 m³. Er is hiermee conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodemverontreiniging bevindt zich onder een gesloten verhardingslaag en de verontreiniging heeft zich niet in het grondwater verspreid. Hierdoor is er geen actueel risico. Bij wijziging van het gebruik van de grond (bijvoorbeeld naar wonen) zal bodemsanering noodzakelijk zijn.
- Ter plaatse van het overige terrein zijn bodemvreemde bijmengingen aanwezig met voornamelijk resten baksteen. Analytisch zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten aangetoond in zowel de boven- als ondergrond.
- In het grondwater zijn geen verontreinigingen van betekenis aangetoond. In één geval is sprake van een lichte overschrijding van de streefwaarde. Ter plaatse van de bovengrondse gasolietank en de grondverontreiniging met minerale olie (zie figuur 9) zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aan minerale olie aangetoond.
- In het plangebied zijn verhardingen aanwezig. Onder deze verhardingen is wel puin aangetroffen. Het is mogelijk dat sloopmateriaal van een afgebrande schuur gebruikt is als fundatiemateriaal.
- Tijdens de terreininspectie zijn asbesthoudende materialen aangetroffen in de puinlagen onder de erfverharding. Het is niet duidelijk wat de omvang van de asbestverontreiniging is. Daarom wordt aanbevolen om

een nader asbestonderzoek uit te voeren nadat de gesloten verhardingen zijn verwijderd. Ook voor de rest van het terrein wordt een verkennend asbestonderzoek aanbevolen.

- De asfaltverharding is onderzocht. De verharding is als niet-teerhoudend beoordeeld.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.



Figuur 9. Boringen van het bodemonderzoek met resultaten (Bron: Oranjewoud).

CONCLUSIE

Het onderzoek toont aan dat er binnen het plangebied een gedeeltelijke sanering dient plaats te vinden. Deze sanering wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. Een en ander wordt als verplichting opgenomen in de exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarmee is uitvoering van voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft de milieukundige situatie van de bodem voldoende geborgd.

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

Met betrekking tot bovenstaande is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden De Wide Pet 10, Harkema, BügelHajema Adviseurs 2012). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden hieronder kort beschreven.

NATUURWAARDEN

4.4.1

Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

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

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de en Verordening Romte Fryslân liggen op geruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

CONCLUSIE

4.4.2

Beschermde soorten

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soor-

ten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

CONCLUSIE Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij de planning en het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4) worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing, waarvoor enkele gedragsadviezen zijn gegeven (zie paragraaf 4.7).

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

4.4.3

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en er geen noodzaak bestaat voor de aanvraag van een vergunning te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (o.a. een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

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 over-

heid 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. Wat betreft het aspect externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

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.

Aangezien het plan de bouw van twaalf woningen mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van een geluidsgevoelige functie. De maximumsnelheid op De Wide Pet waaraan het plangebied is gelegen bedraagt 30 kilometer per uur. De weg is daarmee niet-zoneplichtig. Voor de ontwikkeling in het plangebied is een akoestisch onderzoek niet nodig.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï 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 in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2011) 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 is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van tien nieuwe woningen. Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6 ritten per woning (gemiddelde weekdag). Dit betekent een ritproductie van wege het bestemmingsplan van ongeveer 60 ritten per etmaal.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit .

Uit de berekeningen met de nibm-tool (zie figuur 10) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

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".

Het plan is door middel van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Daarbij is geconstateerd dat het plan waarin tevens nieuwe sloten zijn opgenomen, voldoende watercompensatie (circa 116 m²) biedt voor de toename aan oppervlakteverharding (circa 770 m²).

ONDERZOEK

Tabel 2. Verharding in de bestaande en nieuwe situatie in het plangebied

Situatie	M ²				Totaal
	Bebouwing	Verharding	Water	Groen	
Bestaand	984	1008	143	3450	5585
Nieuw	1430	1283	259	2613	5585

Ook merkt Wetterskip Fryslân op dat de watergangen aan de west- en noordwestzijde van het plangebied schouwwatergangen zijn. De schouwwatergangen moeten bereikbaar blijven voor onderhoud. Hierover heeft overleg plaatsgevonden. De gemeente heeft het Wetterskip voorgesteld om het onderhoud van de schouwsloten notarieel vast te leggen voor de particuliere eigenaren van de percelen die grenzen aan de betreffende sloten. Het Wetterskip heeft vervolgens bij brief (d.d. 10 oktober 2012) aangegeven te kunnen volstaan met het voorstel van de gemeente. Het Wetterskip verzoekt om voor alle aan schouwsloten gelegen percelen de onderhoudsplicht in de koopakte vast te leggen. Zo worden nieuwe eigenaren van de percelen niet onverwacht geconfronteerd met de onderhoudsplicht die er rust op de schouwsloten. De gemeente zal dit verzoek van Wetterskip Fryslân kenbaar maken aan de eigenaar van het perceel.

Uitgangspunt van Wetterskip Fryslân is om regenwater en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden af te voeren. In dit geval kan het hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak, onder de in het advies genoemde voorwaarden geloosd worden op het oppervlaktewater.

Ook merkt Wetterskip Fryslân op dat bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van de verharding voldoende drooglegging overwogen moet worden. Wetterskip Fryslân geeft het advies om voor gebouwen zonder kruipruimte ten minste een drooglegging van 0,70 m (ook voor de verhardingen) en voor gebouwen mét kruipruimte een drooglegging van ten minste 1,10 m ten opzichte van de bovenkant van de vloer te waarborgen. Het plangebied ligt in een gebied met een waterpeil van +0,25 m NAP in de zomerperiode en een waterpeil van +0,10 m NAP in de winterperiode. De geschatte maaiveldhoogte ligt tussen de 1,55 m NAP en de 1,95 m NAP. Naar de mening van Wetterskip Fryslân is hierdoor een voldoende drooglegging gewaarborgd.

CONCLUSIE Rekening houdend met de adviezen van het Wetterskip Fryslân en het feit dat het Wetterskip bij planuitwerkingen betrokken wordt, wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

Juridische toelichting

5

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van tien starterswoningen (twee-onder-één kap) en twee vrijstaande woningen 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. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling is niet meer opgenomen in de regels.

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

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit 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 begrip-

pen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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

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

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

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

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

CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

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

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

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP-2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5.1

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 Staatscourant, 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 minister 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 minister 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 een viertal bestemmingen; Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen. Bij het opstellen van deze bestemming is aangesloten bij de regels van de bestemmingsplannen voor de dorpen.

BESTEMMING 'TUIN'

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

BESTEMMING
'VERKEER - VERBLIJFSGEBIED'

De ontsluitingsweg in het plangebied is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook parkeervoorzieningen, trottoirs, paden en kleinschalige groenvoorzieningen kunnen onder deze bestemming vallen.

De bestemming 'Water' heeft betrekking op de in het plangebied gelegen sloten. Bij de bestemming is ook rekening gehouden met de voor de ontwikkeling verplichte watercompensatie (voortkomend uit de watertoets, zie paragraaf 4.8).

BESTEMMING 'WATER'

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de bestaande woning aan De Wide Pet 10 en de tien nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen.

BESTEMMING 'WONEN'

De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste één per bouwvlak, dan wel het op de verbeelding aangegeven aantal.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² (voor percelen van meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m²), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden.

AAN- EN UITBOUWEN
EN BIJGEBOUWEN BIJ
WONINGEN

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

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. De regeling voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond-oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan.

GEBRUIKREGELS

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is tien twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen te realiseren op de percelen aan De Wide Pet in Harkema.

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 hiervan sprake. De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor de sanering van verontreinigde grond en het aanleggen van voorzieningen wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde tarientabel en er is wordt een planschadeovereenkomst afgesloten die het risico van eventuele planschade bij de aanvrager neerlegt.

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 het kader van de inspraakprocedure zijn bewoners en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan (hierna voorontwerp) kenbaar te maken.

Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de relevante overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

6.2.1

Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 11 juli tot en met 7 augustus 2012 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en het commentaar van het gemeentebestuur is weergegeven. De inspraakreacties zijn als bijlage 5 in het bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen, zijn de persoonsgegevens in de inspraakreacties geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

Inspraakreactie A

Opmerkingen

Inspreker A geeft aan bezwaren te hebben tegen het plan. Het volgende wordt ingebracht:

- a. de verandering van de ontsluitingsweg;
- b. de waarde van het eigendom;
- c. de vermindering van het woongenot en de aantasting van de privacy;
- d. en er hinder ontstaat van de nieuwe percelen.
- e. Inspreker A geeft verder aan dat er op moet worden gelet dat de agrarische percelen door (zware) landbouwvoertuigen op eenvoudige wijze bereikbaar moeten zijn.
- f. Tot slot meldt inspreker A dat het ingediende plan afbreuk doet aan het landelijke karakter dat zij zo graag zien. Gelet op al het bovenstaande ziet inspreker A dan ook graag een aanpassing of tegemoetkoming in het ingediende ontwerp.

Reactie gemeente

- ad a. Voor de gemeente was het in stand houden van een ontsluitingsweg naar De Wide Pet 12 een harde eis in het nieuwe plan. Het recht van overpad is notarieel vastgelegd en dient ook bij nieuwe ontwikkelingen in stand gehouden te worden. De nieuwe ontsluitingsweg in het plan kan de bestaande toegangsweg vervangen. Hiermee blijft de woning aan De Wide Pet 12 ook na realisatie van het plan goed bereikbaar. Inmiddels heeft nader overleg plaatsgevonden en is een nieuwe ontsluitingsweg overeengekomen. Het bezwaar is komen te vervallen.
- ad b. Indien inspreker A van mening is dat er sprake zal zijn van waardevermindering van de woning, kan een beroep worden gedaan op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade

in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan.

- ad c. De situatie zal inderdaad veranderen en op het perceel zal meer bebouwing worden opgericht dan nu het geval is. Gezien de ruime afstand van de woning van inspreker A tot aan de nieuwe woningen in het plangebied is het niet zo dat de privacy van inspreker A onevenredig wordt aangetast. Een afstand tussen woningen van 65 meter is zeer ruim en acht de gemeente aanvaardbaar. Ten aanzien van de opmerking over de vermindering van het woongenot wordt verwezen naar ad b.
- ad d. Ten aanzien van de opmerking over het ontstaan van hinder wordt verwezen naar ad b en ad c.
- ad e. De bereikbaarheid van omliggende agrarische percelen wordt met de nieuwe ontsluitingsweg gewaarborgd. De ontsluitingsweg wordt voldoende breed voor (zware) landbouwvoertuigen.
- ad f. Het landelijk karakter dat inspreker A zo graag ziet blijft als gevolg van dit bestemmingsplan naar mening van de gemeente grotendeels in stand. Aan de west- en zuidkant van het perceel behoudt inspreker A een open uitzicht over het landelijk gebied. Het perceel waarop nu bebouwing plaatsvindt, was in het verleden ook al voor een groot deel bebouwd. Verder is het de verwachting dat er aan de rand van het gebied een elzensingel zal ontstaan langs de aanwezige sloot.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Inspraakreactie B

Opmerkingen

Inspreker B maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Harkema-Dorp, De Wide Pet 10 en ziet graag een aanpassing in het ingediende ontwerp. Hiervoor wordt het volgende aangevoerd:

- a. Inspreker B kan zich niet vinden in het plan omdat het pad tussen de woning van inspreker B en De Wide Pet 10, waar zij volgens inspreker B recht van overpad op hebben, komt te vervallen. Inspreker B gebruikt dit pad veelvuldig. Het pad doortrekken aan de achterzijde is volgens inspreker B maar een gedeeltelijke oplossing, de parkeergelegenheid en de winterstalling van de caravan kunnen in deze situatie niet eenvoudig meer worden bereikt.
- b. Inspreker B graag wil zien hoe de privacy en eventuele hinder worden geregeld.

Reactie gemeente

ad a. Het recht van overpad is een in de koopakte van het perceel opgenomen zakelijk recht waarmee in het nieuwe plan rekening gehouden moet worden. Dit recht van overpad wordt in het plan in stand gehouden door de bestaande doorgang langs het perceel van inspreker B te verleggen via de ontsluitingsweg in het plan. Het zakelijk recht beschrijft niet hoe het perceel van inspreker B bereikt dient te worden. De toegang die inspreker B heeft aangelegd aan de noordzijde van zijn perceel is een persoonlijke overeenkomst. Het recht van overpad moet gerespecteerd worden als er sprake is van een zakelijk recht. Recht van overpad op basis van een persoonlijk recht behoeft niet te worden overgenomen in het nieuwe plan. Van een afdwingbaar recht door verjaring (meer dan 20 jaar) is geen sprake.

De hinder die inspreker B heeft aan het verdwijnen van het pad aangrenzend aan zijn perceel is voor de gemeente dan ook geen reden om de zienswijze gegrond te verklaren. Omdat het een persoonlijk (toegeigend) recht is, is het aan inspreker B en de ontwikkelaar om in gezamenlijk overleg te proberen om tot een oplossing te komen.

ad b. Of de privacy onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld. De afstand tussen de zijgevels van minstens 20 meter is veelvoorkomend en acht de gemeente aanvaardbaar. Eventuele hinder, bijvoorbeeld door woongeluiden of verkeer, mag worden verwacht binnen een dorp of een dorpse omgeving. Voor hinder als gevolg van het verleggen van de ontsluitingsweg verwijzen wij naar het tweede deel van onze reactie onder ad a.

Indien inspreker B van mening is dat er sprake zal zijn van waardevermindering van de woning, wordt verwezen naar de mogelijkheid om tegemoetkoming in schade in te dienen zoals aangegeven is in reactie ad b. bij inspreker A.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Inspraakreactie C

Opmerkingen

Inspreker C geeft aan zich niet te kunnen vinden in het ingediende plan en graag een aanpassing in het ingediende ontwerp ziet omdat:

- a. Het uitzicht vanuit de woning van inspreker C aanzienlijk minder wordt.
- b. Er een weg tegenover de woning van inspreker C komt. Als de auto's vanuit deze weg De Wide Pet op slaan, zal inspreker C altijd last hebben van schijnende autolampen in de huiskamer.

Reactie gemeente

- ad a. Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Ook in de vorige bestemming mocht er gebouwd worden op het perceel waardoor het uitzicht kan veranderen.

- ad b. Koplampen van auto's die in een huis schijnen is naar mening van de gemeente iets dat samen gaat met het wonen in een bebouwde kom en dit is nooit geheel te voorkomen bij het aanleggen van een nieuwe weg in een dorp. Voor zover men vreest dat dit nadelig is voor de waarde van de woning wordt verwezen naar de mogelijkheid om tegemoetkoming in schade in te dienen zoals aangegeven is in onze reactie ad b. bij inspreker A.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

6.2.2

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Wetterskip Fryslân, de provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, Vitens en Stedin netbeheer B.V. De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage 6 in het bestemmingsplan opgenomen.

Wetterskip Fryslân

Opmerkingen

Op 13 augustus 2012 heeft Wetterskip Fryslân een overlegreactie toegezonden met de volgende opmerkingen:

- a. In haar reactie verwijst het Wetterskip naar het wateradvies met kenmerk WFN1207854. Hierin is aangegeven dat de schouwsloot ook in de toekomstige situatie bereikbaar moet zijn voor onderhoud. Uitgangspunt voor het Wetterskip is dat schouw- en hoofdwatergangen bij herinrichting of nieuwbouw machinaal moeten kunnen worden onderhouden vanaf openbaar terrein of met een maaiboot. In het ter inzage liggende voorontwerpplan is voor het Wetterskip nog niet duidelijk aangegeven hoe de gemeente de bereikbaarheid van de schouwsloten aan de west- en noordwestzijde van het perceel De Wide Pet 10 wil bewerkstelligen rekening houdende met het wateradvies. Het Wetterskip verzoekt de gemeente daarom contact op te nemen met het Wetterskip zodat beide in overleg kunnen bekijken hoe zij de bereikbaarheid willen waarborgen.
- b. Voor het overige geeft het voorontwerpbestemmingsplan Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wetterskip Fryslân wil graag op de hoogte gehouden worden van eventuele wijzigingen in het plan.

Reactie gemeente

- ad a. Naar aanleiding van de overlegreactie van Wetterskip Fryslân heeft de gemeente contact opgenomen met de contactpersoon van het Wetterskip. In een telefonisch overleg (d.d. 10 september 2012) heeft de gemeente aangegeven zich niet te kunnen vinden in het onderhouden van de schouwsloot vanaf openbaar terrein of met een maaiboot. Naar mening van de gemeente leent de situatie ter plaatse zich niet voor deze oplossingen en was dit tot dusver ook niet mogelijk. Een openbare strook is niet aanwezig, en de sloot is ongeschikt voor een maaiboot. De gemeente heeft het Wetterskip voorgesteld om het onderhoud van de schouwsloten notarieel vast te leggen voor de particuliere eigenaren van de percelen die grenzen aan de betreffende sloten. Het Wetterskip heeft vervolgens bij brief (d.d. 10 oktober 2012) aangegeven te kunnen volstaan met het voorstel van de gemeente. Het Wetterskip verzoekt om voor alle aan schouwsloten gelegen percelen de onderhoudsplicht in de koopakte vast te leggen. Zo worden nieuwe eigenaren van de percelen niet onverwacht geconfronteerd met de onderhoudsplicht die er rust op de schouwsloten. De gemeente zal dit verzoek van Wetterskip Fryslân kenbaar maken aan de eigenaar van het perceel.
- ad b. Het ontwerpbestemmingsplan zal Wetterskip Fryslân toegezonden worden.

Provincie Fryslân

Op 26 juli 2012 heeft de provincie Fryslân een overlegreactie toegezonden. Hierin geeft de provincie aan dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt. Het plan geeft de provincie ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Brandweer Fryslân

Op 12 juli 2012 heeft Brandweer Fryslân een overlegreactie toegezonden. Hierin Brandweer Fryslân aan geen noodzaak te zien om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen.

Stedin netbeheer B.V.

Op 17 juli 2012 heeft Stedin netbeheer een overlegreactie toegezonden. Hierin geven zij aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen.

Vitens

Vitens heeft geen overlegreactie ingediend.