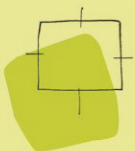


**Bestemmingsplan Harkema-Dorp, De Wide
Pet 10**



VOORONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Harkema-Dorp, De Wide Pet 10

VOORONTWERP

Inhoud

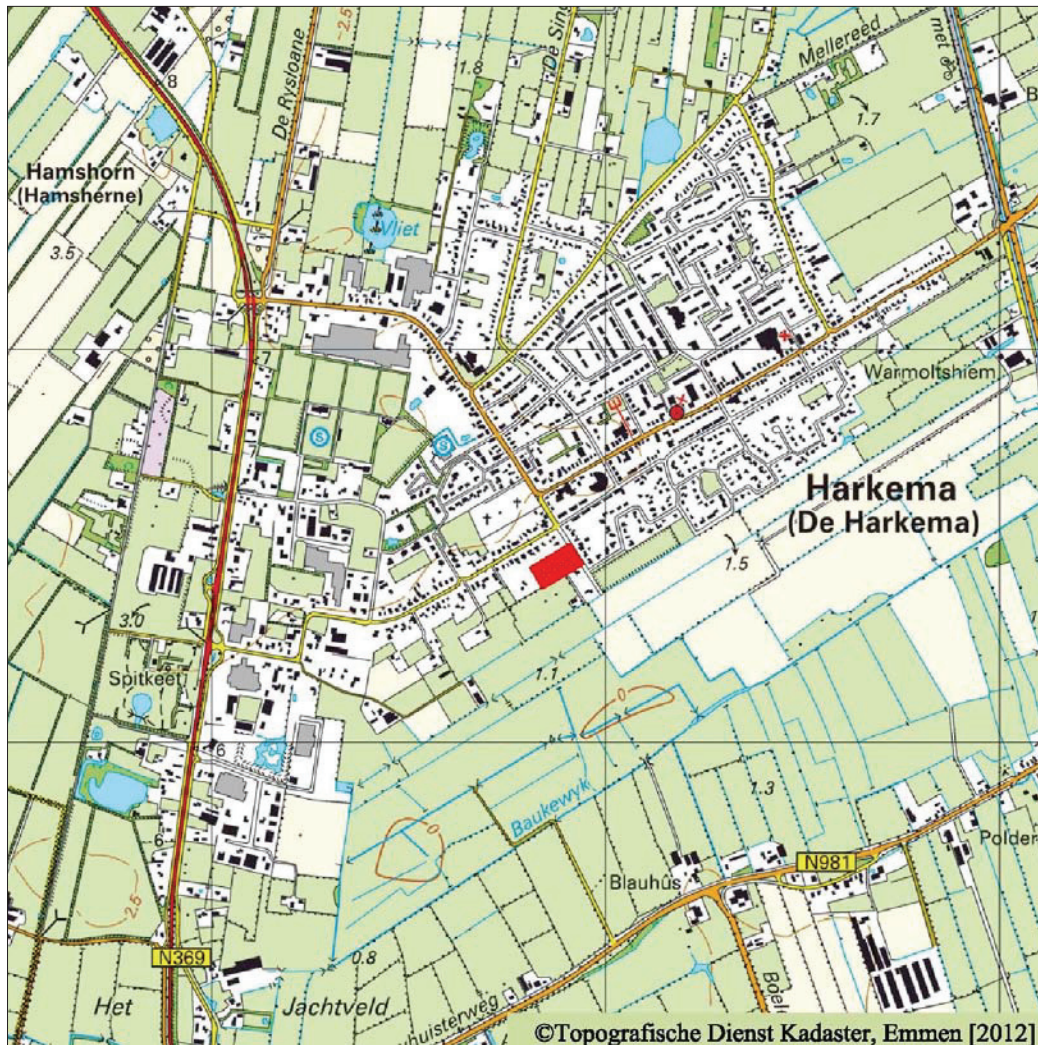
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

18 juni 2012
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	17
3.3.1	Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016	17
3.3.2	Structuurvisie Achtkarspelen	17
3.3.3	Welstandsnota NOFA	18
4	Milieuaspecten	19
4.1	Hinder van bedrijvigheid	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Bodem	20
4.4	Ecologie	23
4.4.1	Beschermde gebieden	23
4.4.2	Beschermde soorten	23
4.4.3	Uitvoerbaarheid	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluidhinder	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Water	27
5	Juridische toelichting	29
5.1	Bestemmingsplanprocedure	31
5.2	Bestemmingen	32

6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
	6.2.1 Inspraak	36
	6.2.2 Overleg	36

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 acht 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
BESTEMMINGSPAN



Figuur 2. Detail bestemmingsplan Harkema-dorp

Het plangebied betreft het perceel De Wide Pet 10, kadastraal bekend als Surhuizum sectie C, nummer 3453. Het perceel is 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 milieuraandvoorwaarden 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

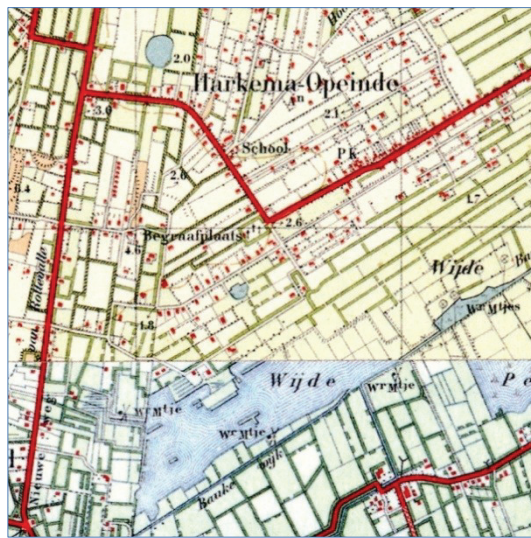
2.1

Ligging

Het perceel Wide Pet 10 ligt aan de zuidkant van Harkema. Het is de zone waar van oudsher verspreid liggende bebouwing voorkwam.



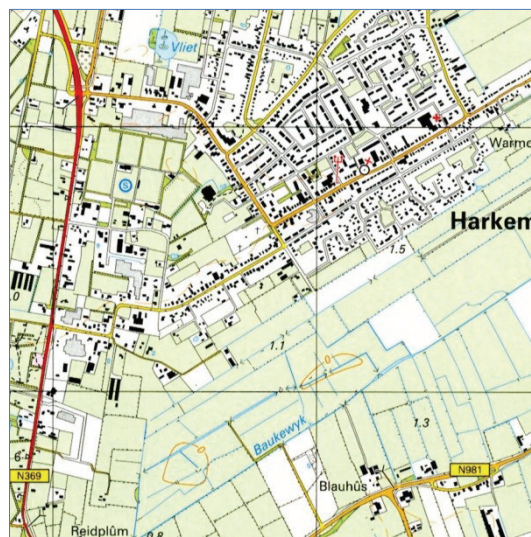
Kaartfragment 1854-55



Kaartfragment 1914-1926



Kaartfragment 1859-1962



Kaartfragment 2004

2.2

Planopzet

In het plangebied zullen, naast de bestaande woning aan De Wide Pet 10, acht 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 2¹ 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 vier 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 dorps 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

De ontsluiting van de woning aan De Wide Pet 12 is in de bestaande situatie gelegen aan de noordzijde van het perceel De Wide Pet 14. Het betreft ook de ontsluiting van de bestaande schuren in het plangebied. Deze ontsluiting komt bij de ontwikkeling van te vervallen, om ruimte te maken voor een vrijstaande woning. De bestaande woning aan De Wide Pet 12 zal ontsloten worden op de nieuw aan te leggen weg in het plangebied.

ONTSLUITING
DE WIDE PET 12

Stel dat in de toekomst een verdere uitbreiding van Harkema aan de orde is, dan kan deze ontsloten worden via een dan nieuw aan te leggen weg. Mocht deze uitbreiding in de toekomst gerealiseerd worden, dan is het mogelijk een 5e twee-onder-één kap woning te realiseren op de plaats van de huidige ontsluiting van De Wide Pet 12. Deze ontwikkeling wordt niet met het voorliggend plan mogelijk gemaakt maar zal alsdan via een zelfstandige procedure verlopen.

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.

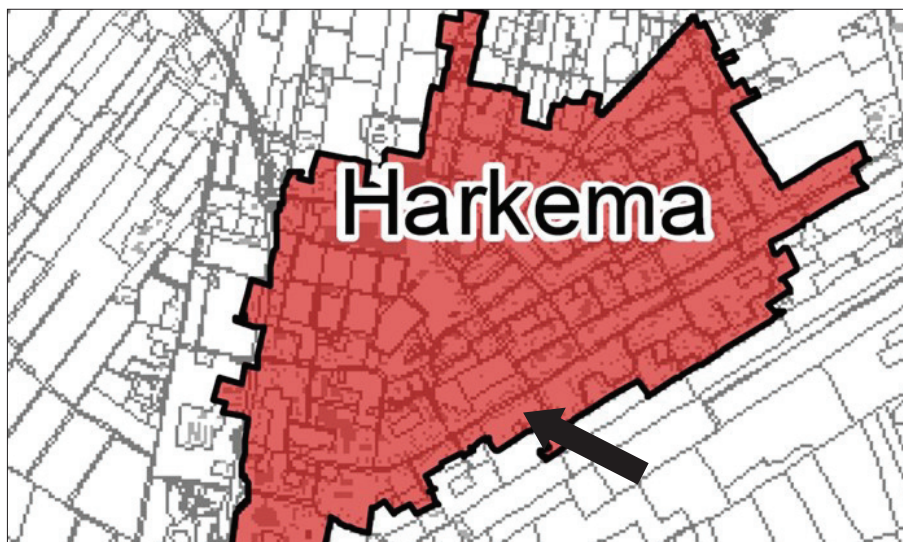
In het streekplan valt Harkema onder de “overige kernen”. In de hiërarchie van het streekplan zijn dit de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. 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 teruggegrepen 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 Noordoost Fryslân “Sterk op eigen wijze” opgesteld voor de periode tot 2015, mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid en sociaaleconomische ontwikkeling met behoud van kwaliteit. Ten aanzien van de functie wonen worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds zal aanbod voor de traditionele markt gerealiseerd moeten worden, hiermee wordt beoogd dat de bewoners van de regio ook in de regio blijven wonen. Anderzijds wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus die ook mensen van buiten de regio naar de regio zouden kunnen trekken.

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 tien woningen.

3.2.5

Volkshuisvestelijke onderbouwing

-PM- (dit wordt nog nader ingevuld en afgestemd op onderhavig plan).

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie “Achtkarspelen, 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 zo veel mogelijk de regie van de ontwikkelingen in de hand houden.

3.3.2

Structuurvisie Achtkarspelen

In de ontwerp-structuurvisie 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.

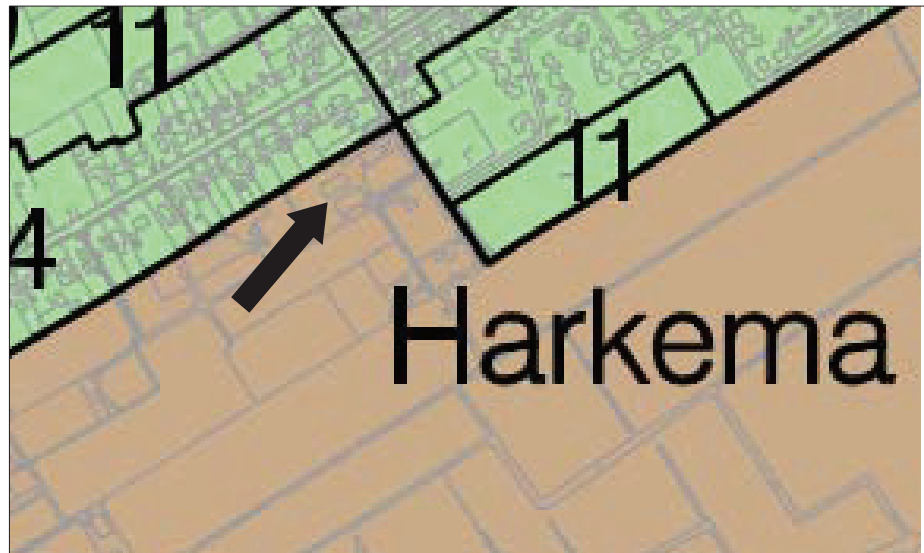


Figuur 7. Detail kaart Structuurvisie Achtkarspelen. Het plangebied is met een pijl aangeduid.

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 (woudengebied)".



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

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.

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.

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 groeninvulling 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.

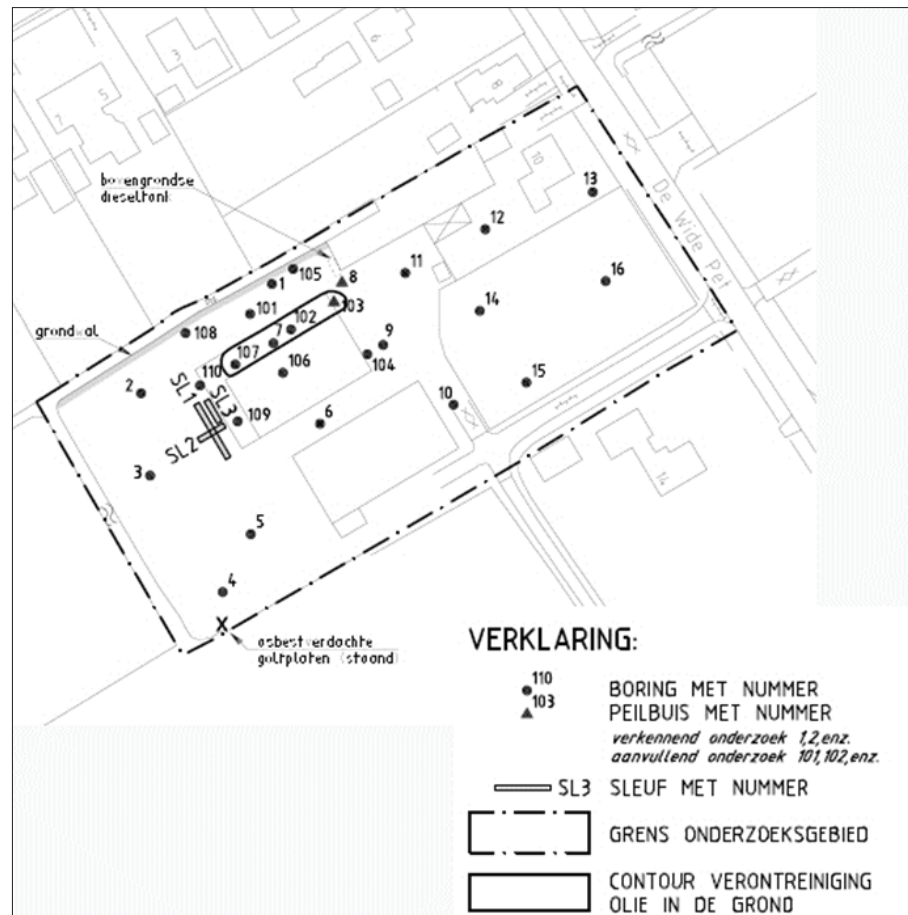
Voor het plangebied is in november 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, projectnr. 16546-244018). Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied niet vrij is van verontreiniging van de bodem:

- 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 8). 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 8) 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 1 bij deze toelichting.



Figuur 8. 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 soorten 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 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. 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 tien 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

ONDERZOEK

uur. De weg is daarmee niet-zoneplichtig. Voor de ontwikkeling in het plangebied is een akoestisch onderzoek niet nodig.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) 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 NO₂ en PM₁₀ 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 9. 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 9) 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 510 m²).

ONDERZOEK

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

Situatie	M ²				
	Bebouwing	Verharding	Water	Groen	Totaal
Bestaand	984	1008	143	3450	5585
Nieuw	1238	1262	259	2826	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 dient nader overleg te volgen om te bepalen hoe dit wordt opgelost.

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



Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van acht 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-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit 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, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

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

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

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

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 100 m², waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de regels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. 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.

GEBRUIKSREGELS

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is acht twee-onder-één-kap woningen en twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel De Wide Pet 10 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 tarieventabel 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

I n s p r a a k

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

-PM-

6 . 2 . 2

O v e r l e g

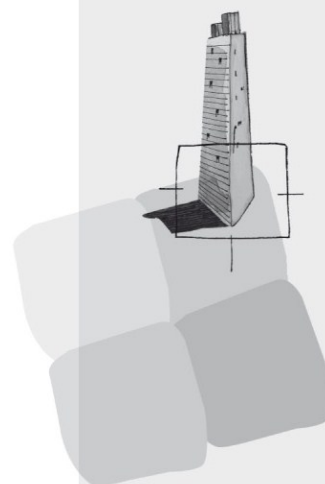
-PM-

Colofon

OPDRACHTGEVER
GEMEENTE ACHTKAR SPELEN

SUPERVISIE
BUGELHAJEMA ADVISEURS B.V.

PROJECTNUMMER
005.00.07.46.00



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