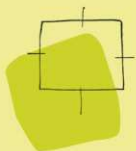


Partiële herziening bestemmingsplan
Surhuisterveen-dorp, De Wielewaal 2a en 2b



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Partiële herziening bestemmingsplan
Surhuisterveen-dorp, De Wielewaal 2a en 2b

O N T W E R P

Inhoud

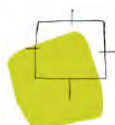
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

12 oktober 2010

Projectnummer 005.00.09.55.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop de partiële herziening
"Surhuisterveen-dorp, De Wielewaal 2a en 2b" betrekking heeft



Gemeente Achtkarspelen
Nummer: 005.00.09.55.00

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijven	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	20
	4.4.1 Flora- en faunawet	20
	4.4.2 Natuurbeschermingswet	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Water	24
5	Juridische toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bestemmingsplanprocedure	27
5.3	Bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	6.2.1 Inspraak	32
	6.2.2 Overleg	32

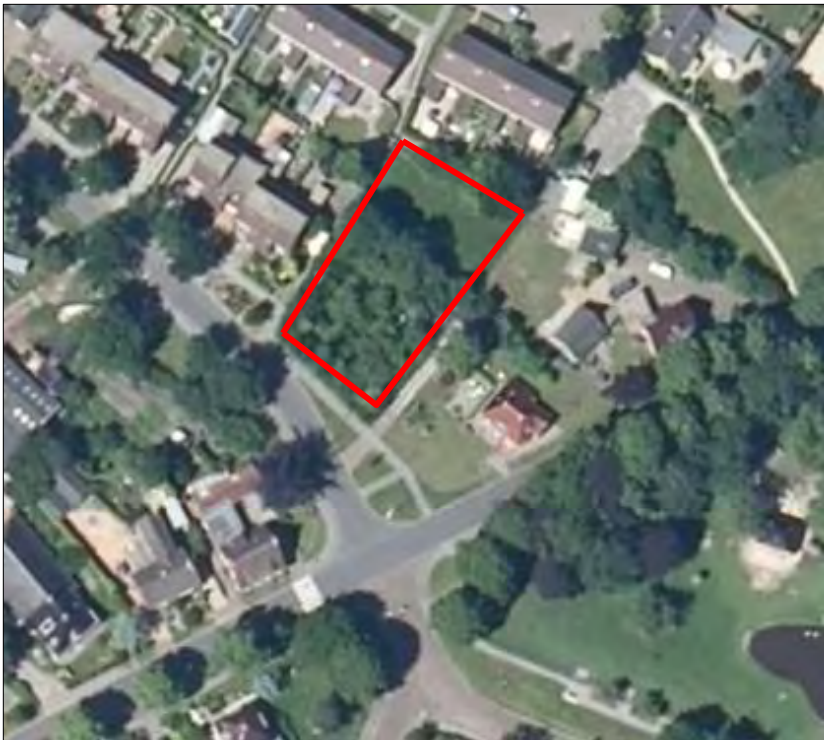
Bijlagen

Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel De Wielewaal 2a en 2b. Dit is op dit moment een onbebouwd perceel met beplanting, maar op deze locatie zullen twee woningen gebouwd worden. De bouw van deze woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan toch te kunnen realiseren, is voorliggende partiële herziening opgesteld.

Het plangebied betreft het genoemde perceel. Dit perceel is gelegen in een woonwijk in het noorden van Surhuisterveen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na deze inleiding volgt een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieuraanvoorwaarden 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.

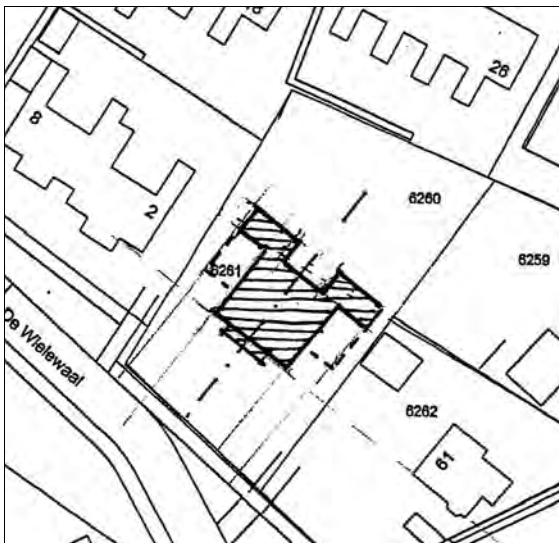
LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

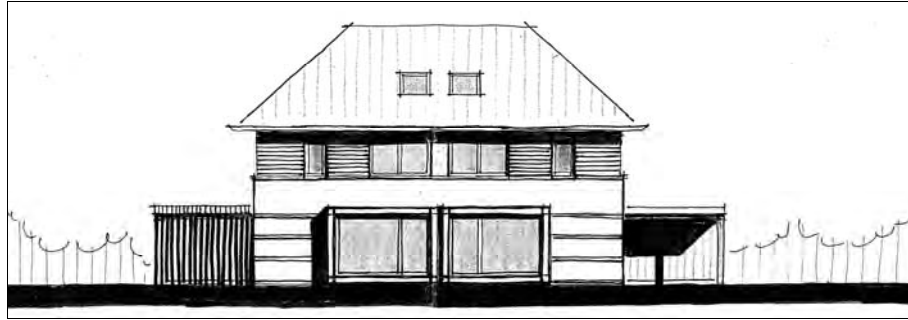
Het plangebied betreft een perceel gelegen aan de Wielewaal te Surhuisterveen. Dit perceel behoort tot de woning aan De Dellen 61. Op het terrein is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het terrein is in gebruik geweest voor het houden van enkele paarden. Momenteel wordt het terrein niet meer gebruikt en heeft de eigenaar het voornemen om ter plaatse een tweetal woningen te bouwen. De situering van de woning is op onderstaande afbeelding weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de rooilijn van de omliggende bebouwing.

Invulling van onderhavige locatie is in stedenbouwkundige zin aanvaardbaar. Het betreft een perceel grond dat van oorsprong als achtererf behoort tot de bebouwing aan De Dellen. Inmiddels is langs de Wielewaal bebouwing ontstaan. Het plangebied maakte daar geen onderdeel vanuit en toont zich nog als achtererf. Door op dit perceel nu woningbouw toe te staan die qua schaal en maat goed aansluit op de bebouwingsstructuur van de Wielewaal kan hier meer samenhang ontstaan.



Figuur 2. Situatie De Wielewaal 2a en 2b

De woningen worden gerealiseerd als een twee-onder-één-kapwoning. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Op onderstaande afbeelding is de te bouwen woning weergegeven. Aan de voorzijde bevindt zich een erker. Aan de zijkant is een aangebouwd bijgebouw met een carport. De bouwhoogte bedraagt 9,3 meter en de goothoogte 5,3 meter.



Figuur 3. Voorgevel nieuw te bouwen woning
(Bron: Visser Ontwerpbureau)

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

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

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het Streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is '*een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit*'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren.

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

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

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

Voor een vitaal en leefbaar platteland zet de provincie in op een sterke positie van de regionale centra. Surhuisterveen is als één van deze regionale centra in het Streekplan aangewezen. De regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers.

De provincie zet voor de regionale centra dan ook in op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen door:

- een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;
- behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen, zodat een wervend vestigingsmilieu voor (boven)lokale en regionale bedrijven aanwezig is.

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.

Notitie Regionale woningbouwafspraken

De provincie geeft in de "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" een voorzet voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. Voor de NOFA-regio voorziet de provincie een woningbehoefte van 1279 woningen (basisruimte). De NOFA-gemeenten kunnen onderling afspraken maken over de

verdeling van dit aantal. De provincie doet een tweetal voorstellen voor een verdeling voor de periode 2008 - 2016.

De provincie biedt verder ruimte om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen en biedt de ruimte om binnenstedelijk (binnen bestaand bebouwd gebied) "plafondloos" te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspelen 60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

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

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

3 . 2

Regionaal beleid

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtarspelen, 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 Surhuisterveen wordt in de Regiovisie aangegeven dat de mogelijkheden zich richten op ondersteuning van de regionale clusterfunctie voor bedrijven. Het landschap en de ligging ten opzichte van de A7-zone maken dat Surhuisterveen voor de regio een aantrekkelijk woonmilieu kan bieden.

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

Hiervoor zijn onder andere de volgende hoofdlijnen uiteengezet:

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

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

Regionale woningbouwafspraken

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

Tabel 1. Verdeling bouwruimte 2008-2016

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

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

Strategische Woonvisie NOFA

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

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

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

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

3 . 3

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

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

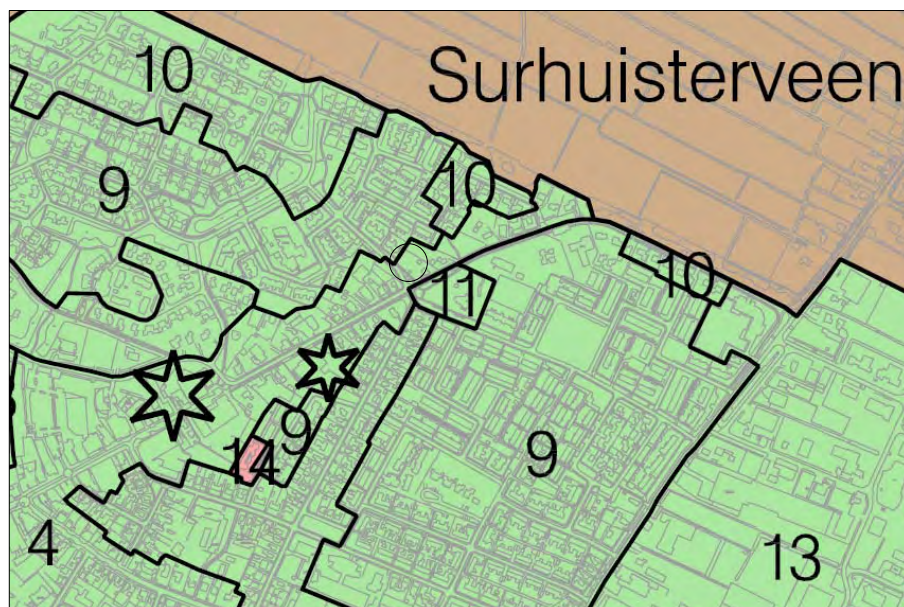
De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie "Acht-karspelen, aangenaam!" vastgesteld. Het bevat een "overkoepelende 'kijk op de toekomst'" van de gemeente voor de periode tot 2016. In deze visie wil de gemeente zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke woongemeente waarbij het aantal inwoners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

Nieuwe woningbouwafspraken

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

Welstandsnota NOFA 2008 (vastgesteld in 2010)

De vier NOFA gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling. Binnen Surhuisterveen is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden die zijn weergegeven op de welstandskaart, waarvan een fragment is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4. Kaartfragment Welstandsnota NOFA

Het plangebied (op bovenstaande afbeelding aangegeven met een roze cirkel) is gelegen in een gebied met de gebiedsaanduiding 4 'Lintbebouwing (regulier)'. Voor dergelijke gebieden is het beleid gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zijn er mogelijkheden voor incidentele nieuwbouw op de invullocaties (open plekken). De nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing. Dit is ook het geval bij de voorgenomen ontwikkeling. Deze dient te passen bij de bebouwing aan de Wielewaal. Voor het gebied geldt een regulier welstandsbeleid. De criteria die er gelden zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Surhuisterveen - Dorp', dat door de Raad is vastgesteld op 27 augustus 2009 en op 2 december 2009 in werking getreden is. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen en tuin. Qua functie past de voorgenomen bouw hierin. Hoofdgebouwen mogen echter alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd en er is geen bouwvlak op het perceel. Binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van de beide woningen niet mogelijk.

Voorliggende partiële herziening op het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk.

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

4

4 . 1

H i n d e r v a n b e d r i j v e n

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 te midden van woonbebouwing in een wijk die voornamelijk als woonwijk ingericht is. Op een afstand van ongeveer 40 meter bevindt zich een loonbedrijf. Voor een loonbedrijf met een omvang groter dan 500 m² geldt op basis van Bedrijven en milieuzonering categorie 3.1 met een aan te houden milieuaafstand van 50 meter. Aan de afstand van 50 m kan niet worden voldaan. Op kortere afstand van het bedrijf staan echter reeds woningen. Deze situatie is geregeld in de milieuvergunning van het bedrijf. Door de realisatie van de nieuwe woningen wordt het bedrijf niet verder in zijn functioneren beperkt. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 2

A r c h e o l o g i e

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het ver-

drag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.



Figuur 5. Fragment FAMKE Steentijd-Bronstijd
(Bron: Provincie Fryslân)

In bovenstaande figuur is de archeologische verwachtingswaarde voor de periode Steentijd-Bronstijd opgenomen. De groene kleur duidt op 'onderzoek bij grote ingrepen'. Van de eventueel aanwezige waarden wordt verwacht dat deze al sterk verstoord zijn. Alleen bij zeer grote ingrepen van 2,5 hectare, zoals de bouw van een complete woonwijk, dient onderzoek plaats te vinden. Ontwikkelingen van dergelijke omvang zijn niet aan de orde.



Figuur 6. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen beveelt de provincie 'karterend onderzoek 3' aan. Dit houdt in bij ingrepen met een omvang groter dan 5000 m² een karterend booronderzoek moet plaatsvinden. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is aanzienlijk kleiner. Het verrichten van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 3

B o d e m

Om na te gaan of de realisatie van de ontwikkeling niet door bodemverontreiniging belemmerd wordt, moet nagegaan worden hoe de kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Door de initiatiefnemer van het bouwplan is verzocht aan de gemeente Achtkarspelen om een historische toets uit te voeren in het kader van mogelijke bodemverontreiniging. Het bericht omtrent de uitkomst van historische toets is

als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Uit de historische toets blijkt dat op de percelen geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook zijn bij de gemeente Achtkarspelen geen gegevens bekend over (voormalige) bodembedreigende activiteiten op de percelen. Op basis van deze gegevens is vrijstelling verleend voor het doen van bodemonderzoek. Vanuit het oogpunt van bodem mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 4

E c o l o g i e

In het kader van de natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het ecologisch onderzoek is opgenomen in het rapport Flora- en faunaonderzoek Wielewaal 2a/b te Surhuisterveen, Modderman Flora en Fauna, september 2010. Voorgenoemd rapport is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusie uit het rapport zijn:

4 . 4 . 1

F l o r a - e n f a u n a w e t

Niet-beschermden soorten

In de soortgroepen vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden zijn er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig.

Beschermden soorten; beperkingen sloop en bouw

Alle vogelsoorten zijn beschermd. Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Er zijn soorten in en rond het plangebied aangetroffen, die in bomen en struikgewas broeden. Daarom mogen de werkzaamheden niet in het broedseizoen (maart tot en met juli) starten. Als werkzaamheden voor het broedseizoen aanvangen, kunnen ze in het broedseizoen doorgaan, mits er continu wordt doorgewerkt en de verstoringzone niet wordt uitgebreid.

Vrijstellingen

Voor enkele algemene beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten geldt een vrijstelling.

4 . 4 . 2

N a t u u r b e s c h e r m i n g s w e t

Het plangebied is geen onderdeel van of grenst niet aan beschermde natuurgebieden, die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden (in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn), Beschermde Natuurmonumenten en Staatsnatuurmonumenten liggen op grote afstand. Het Wijnjeterper Schar en de Bakkeveense Duinen, gelegen op ongeveer 15 km ten zuiden

De genoemde risicobronnen liggen echter allen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied en leveren geen risico's op voor het plangebied. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse buisleidingen die een risico vormen voor het plangebied. Wat betreft het aspect externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 6

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

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 twee woningen mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van gevoelige functies. De maximumsnelheid van het plangebied betreft echter 30 kilometer per uur. Ook in het omliggende gebied komen geen straten voor met een hogere maximumsnelheid. Er bestaat dus geen noodzaak voor het verrichten van een akoestisch onderzoek. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4 . 7

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

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

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.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 14 ritten per etmaal.

SITUATIE DE WIELEWAAL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) 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.

W a t e r

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

AFVOER REGENWATER

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens heel veel water in de riolen en sloten komt, kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: door water op te vangen in een regenton, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en door stukken van het perceel vrij van verharding te houden, bijvoorbeeld in de vorm van gras of beplanting. Wetterskip Fryslân raadt af om regenwater op het riool te lozen om te voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig belast wordt met schoon regenwater. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er een sloot in de nabijheid van het perceel is. Dit is niet het geval bij het plan aan de Wielewaal 2a en 2b.

VOORKOMEN GEBRUIK
VERONTREINIGENDE
STOFFEN

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

GRONDWATERPEIL

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

Bij de realisatie van het gebouw zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.

Juridische toelichting

5

5 . 1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een tweetal woningen aan De Wielewaal te Surhuisterveen 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 wordt niet meer opgenomen in de regels.

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

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

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

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

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

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

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

5 . 2

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op

grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of gedeputeerde staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

Het voorliggende plan heeft twee bestemmingen, namelijk 'Tuin' en 'Wonen'.

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

WONEN De bestemming 'Wonen' omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de

bestemming begrepen. De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt twee, zoals op de kaart is aangegeven.

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

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de planregels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden, die niet mogen worden bebouwd, van de bestemming 'Tuin' te voorzien. Om de 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 en voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar de verkoop van goederen via internet aan moet voldoen. Zo mag er ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 45 m², worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop. Alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wm, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact

INTERNETVERKOOP VAN
GOEDEREN

plaatsvinden. Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 -19:00 uur). Indien deze voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorstellen van familie Algra om het op een perceel aan De Wielewaal te Surhuisterveen twee nieuwe woningen te realiseren. De kosten voor de bouw van de woningen alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

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

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juni 2010 tot en met 27 juli 2010 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan diverse instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen.

6 . 2 . 1

I n s p r a a k

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

6 . 2 . 2

O v e r l e g

Het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro op de onderstaande wijze beargumenteed.

Wetterskip Fryslân

Tijdens de ontwikkeling van het plan is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het Wetterskip Fryslân. Op 24 november 2009 is een versnelde watertoets uitgevoerd. Uit de informatie is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Voor deze plannen volstaat een standaard wateradvies en is geen overleg met het waterschap nodig. Het standaard advies is van toepassing, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Provincie Fryslân

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro dienen voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten voorgelegd te worden aan de provincie. In een aantal gevallen is dit overleg niet noodzakelijk. In een brief d.d. 30 juni 2008 van Gedeputeerde Staten van Fryslân, gericht aan de gemeentebesturen van Fryslân, is een checklist provinciale belangen opgenomen. In de checklist wordt aangegeven voor welke plannen of projecten het overleg met de provincie achterwege kan blijven. Ondermeer is aangegeven, dat de provincie niet betrokken hoeft te worden bij het overleg over kleinschalige ontwikkelingen. Het voorliggende plan betrekking heeft op de bouw van twee woningen en kan daarom worden beschouwd als een kleinschalige ontwikkeling. Vooroverleg met de provincie is niet vereist.