

Bestemmingsplan Boelenslaan



VOORONTWERP

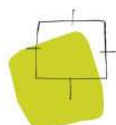
Bestemmingsplan Boelenslaan

VOORONTWERP

Inhoud

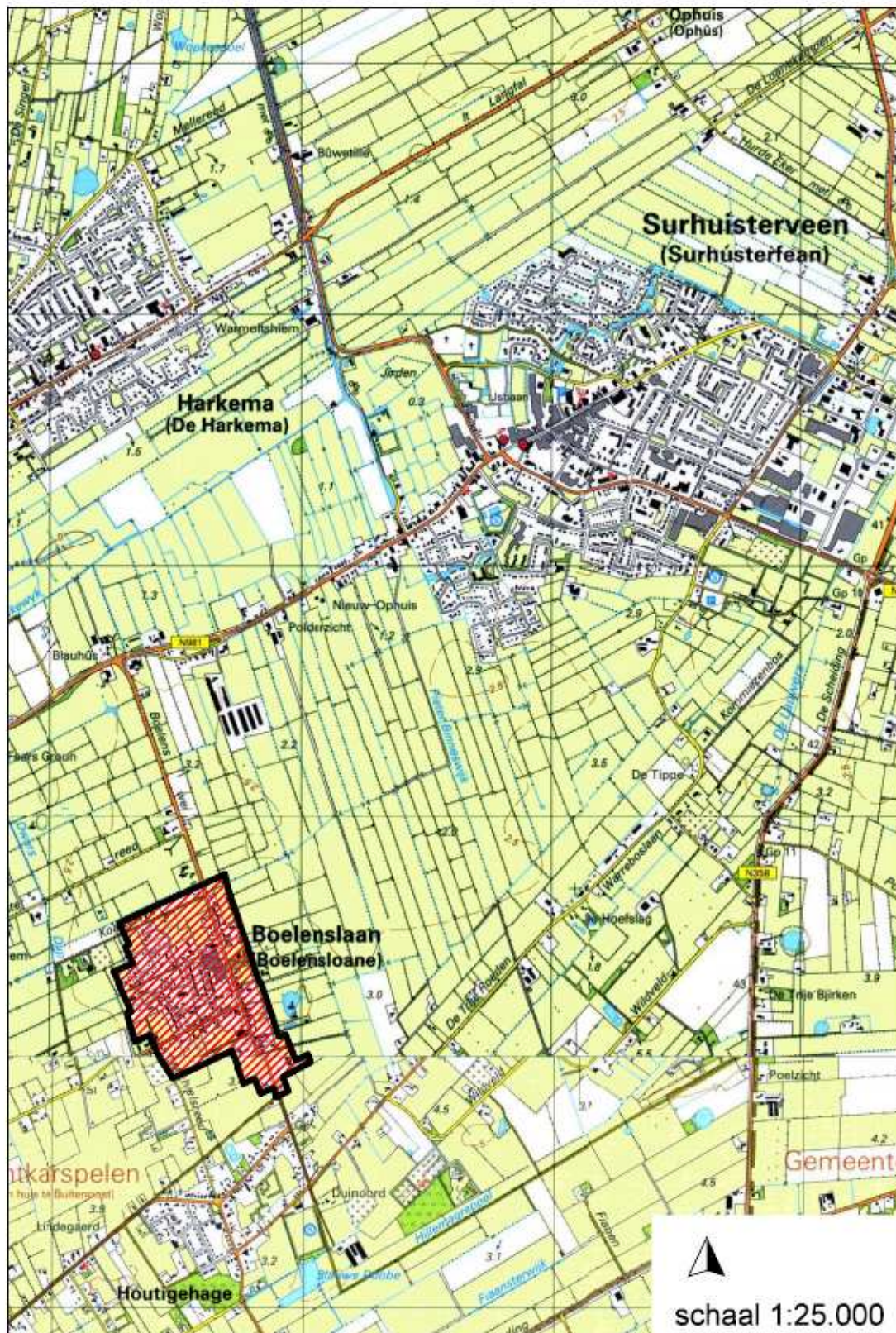
Toelichting
Regels + bijlage
Verbeelding

2 december 2009
Projectnummer 005.00.04.34.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan
"Bestemmingsplan Boelenslaan" betrekking heeft



Gemeente Achtkarspelen
Nummer: 005.00.04.34.00

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planbegrenzing	5
1.3	Herziening	5
1.4	Leeswijzer	6
2	De bestaande situatie	7
2.1	Ligging en ontsluiting	7
2.2	Ontstaan en ontwikkeling van Boelenslaan	7
2.3	Functies in het plangebied	8
3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijke beleid	16
4	Beperkingen	21
4.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.2	Hinder van bedrijvigheid	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Archeologische waarden	25
4.6	Bodemkwaliteit	27
4.7	Ecologische waarden	27
4.8	Waterbeheer	28
5	Beleidsuitgangspunten	31
5.1	Wonen	31
5.2	Bedrijven en voorzieningen	31
5.3	Overige aspecten	32
6	Juridische toelichting	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Juridische vormgeving	34
6.3	Bestemmingen	36
7	Inspraak en overleg	43
8	Economische uitvoerbaarheid	45

Inleiding



1.1

Aanleiding

In 2003 is een start gemaakt met de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Achtkarspelen. Veel van de geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en niet meer toereikend voor het bestaande ruimtelijke beheer. Hoewel actualisering voornamelijk gericht is op het bestemmen van bestaande functies, worden lopende ontwikkelingen zoveel mogelijk meegenomen in de planherzieningen.

ACTUALISERINGSOPERATIE

De verschillen in ouderdom van bestemmingsplannen leiden tot afwijkende regelingen voor gebieden met een vergelijkbaar karakter. Dit geeft onduidelijkheid bij de burger en komt de rechtsgelijkheid niet ten goede. Bovendien is sprake van grote versnippering. Doel van de integrale herziening is dan ook om tot een actualisatie en standaardisatie van de planologische regelingen te komen (afgestemd op het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente).

Bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is in het kader van de standaardisatie en de digitale uitwisselingsmogelijkheden aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2

Planbegrenzing

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor het gebied binnen de bebouwde kom van Boelenslaan. De grens van het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft is op de bijgevoegde kaart aangegeven.

1.3

Herziening

Voor het plangebied is een aantal bestemmingsregelingen van kracht, waarvan het oudste stamt uit 1979. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden deze regelingen (gedeeltelijk) herzien.

Het betreft de volgende plannen:

Tabel 1: Vigerende plannen

Geldende bestemmingsplannen Boelenslaan	Goedkeuringsdatum G.S.
Bestemmingsplan Boelenslaan	31-07-1979
Bestemmingsplan Boelenslaan-De Wiken	02-12-1986
Bestemmingsplan Buitengebied	20-11-1992
Bestemmingsplan Boelenslaan-De Wiken 2 ^e fase	11-10-1996
Bestemmingsplan Boelenslaan-Koartewyk	02-02-1999
Bestemmingsplan Boelenslaan Open plek	12-05-2000

1.4

Leeswijzer

Naast deze inleiding bestaat de toelichting van dit bestemmingsplan uit nog zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij relevant beleid van zowel rijk, provincie, regio als de gemeente de revue passeert. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op randvoorwaarden en beperkingen die binnen en in de nabijheid van het plangebied een rol spelen. Hoofdstuk 5 bevat de beleidsuitgangspunten voor het plangebied. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels van het plan. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk voorgeschreven overleg opgenomen (ex artikel 3.1.1 Bro). In hoofdstuk 8, tenslotte, is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

De bestaande situatie

2

2.1

Ligging en ontsluiting

Boelenslaan is het meest zuidelijk gelegen dorp van de gemeente Achtkarspen.

Voor de ontsluiting van Boelenslaan zijn twee lokale wegen van belang, namelijk:

EXTERNE ONTSLUITING

- de Boelenswei, die verbinding geeft met het regionale wegennet (N981) en met Surhuisterveen;
- De Spekloane, die ook verbinding geeft met het regionale wegennet (N369) en via de N31 met het landelijke hoofdwegennet (A7).

De afstand tot Drachten is circa 10 km en de afstand tot Leeuwarden bedraagt ongeveer 30 km. Er is een vraagafhankelijke busverbinding met Surhuisterveen en Drachten.

In het dorp is een 30 km/uur regime ingesteld.

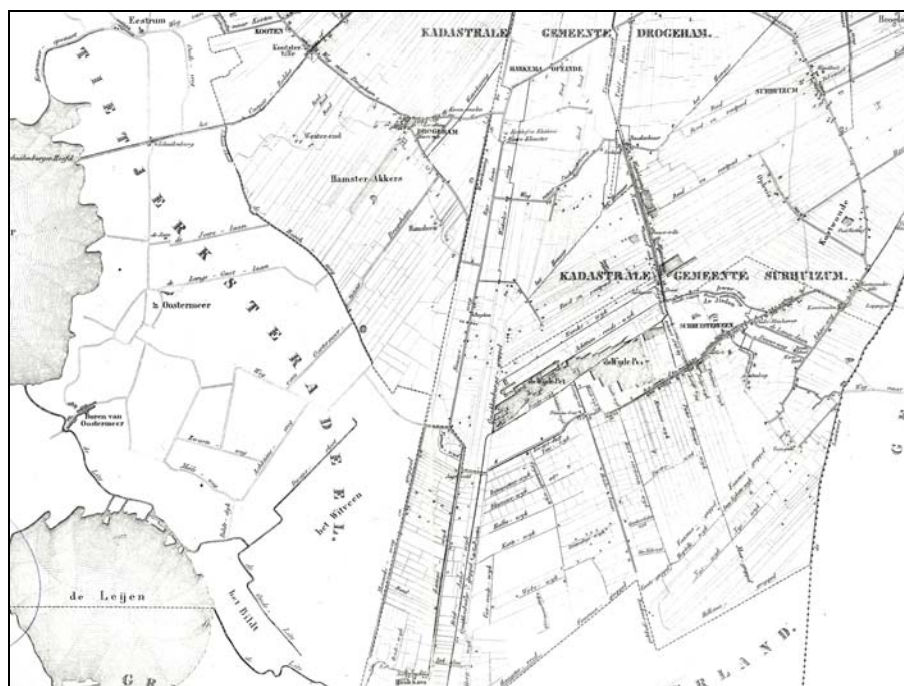
INTERNE ONTSLUITING

2.2

Ontstaan en ontwikkeling van Boelenslaan

Boelenslaan is ontstaan als nederzetting langs de Boelenswei, de verbindingsweg tussen Surhuisterveen en Houtgehage, na de vervening van het hoogveen bij Surhuisterveen. In het midden van de 19e eeuw bestond de nederzetting uit verspreid liggende spitketen en holen, de 'Feenster Heide'. De nederzetting was toen nog een buurtschap onder Surhuisterveen. De mensen leefden in die jaren in grote armoede. In 1852 werd een kerk gebouwd. Aan het einde van de 19e eeuw was er langs de Boelenswei een verdichting van woningen en andere gebouwen ontstaan. Zo ontstond Boelenslaan als lintdorp. In 1900 werd de Boelenswei verhard. Naast het lint langs de Boelenslaan was er voor 1925 ook een lint langs de Spekloane ontstaan. Volgens de topografische kaart van rond 1925 waren er in die jaren bij de kerk ook al een christelijke en openbare school in het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog is er een verdichting ontstaan waar de Spekloane op de Boelenswei aansluit waardoor een bescheiden dorpskom ontstond. Door de (nieuw)bouw van woningen en andere gebouwen is er in de afgelopen jaren een duidelijke dorpskom ontstaan.

Uitbreiding van de Boelenslaan is er onder andere geweest in het plangebied De Wiken en het plangebied Koartewyk, achtereenvolgens aan de west- en noordzijde van het dorp.



Figuur 1. Fragment historische kaart

2.3

Funcities in het plangebied

WONEN In het plangebied is de woonfunctie dominant. De tabel hieronder laat zien hoe het inwonertal en de woningvoorraad van Boelenslaan zich de laatste jaren hebben ontwikkeld. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners afgenomen.

Tabel 2.
Ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad van Boelenslaan

Jaar (per 1 januari)	Inwoners	Woningen
2002	1.192	467
2003	1.181	466
2004	1.181	463
2005	1.176	475
2006	1.167	477
2007	1.154	483
2008	1.143	492

Bron: Fryslân in Cijfers, provincie Fryslân en gemeente Achtkarspelen

Toch is het aantal woningen in de afgelopen jaren wel toegenomen. De combinatie van een afnemend aantal inwoners en een toenemend aantal woningen duidt op een afnemend aantal bewoners per woning. In 2008 was de gemiddelde woningbezetting in Boelenslaan 2,32 bewoners per woning (brutobezet-

ting). In 2002 waren dit nog 2,55 bewoners per woning. De gemiddelde woningbezetting in Boelenslaan is daarmee op dit moment enigszins lager dan het landelijke gemiddelde van 2,35 bewoners per woning in 2008.

De bedrijven in Boelenslaan zijn vooral gevestigd in het gebied langs de Boelenswei. Het meest opvallende bedrijf is Pointer Rijwielen B.V. Ook zijn verspreid in het dorp nog wel enige bedrijven gevestigd.

BEDRIJVEN

Boelenslaan deelt een aantal voorzieningen met het dorp Houtigehage. Hierdoor beschikken beide dorpen over een behoorlijk compleet voorzieningenniveau. In Boelenslaan zijn twee basisscholen, een dorps huis, een gymzaal en een kerk aanwezig. In Houtigehage is een peuterspeelzaal. Voor andere voorzieningen zijn de inwoners van Boelenslaan aangewezen op Surhuisterveen en Drachten.

VOORZIENINGEN

Beleidskaders 3

In dit hoofdstuk komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde, voor zover dat relevant is voor dit bestemmingsplan.

3.1

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" zet het Rijk haar ruimtelijke beleid op hoofdlijnen uiteen. "Ruimte voor ontwikkeling" is het leidende beginsel in de nota. Daarmee komt de nadruk van het beleid te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en dynamiek en minder op beperkingen, waarbij sterke steden en een vitaal platteland het uitgangspunt zijn. De Nota Ruimte ondersteunt - overeenkomstig het beginsel "decentraal wat kan, centraal wat moet" - de gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Dit betekent dat het Rijk waar nodig stevig sturing zal geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen maar ook ruimte laat aan provincies en gemeenten. Provincies en gemeenten kunnen daarmee hun verantwoordelijkheden op verschillende wijze invullen.

NOTA RUIMTE 'RUIMTE
VOOR ONTWIKKELING'

In de nota is er bijzondere aandacht voor de zogenoemde nationale landschappen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of zelfs unieke en nationaal kenmerkende cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten. De gebieden hebben hierdoor ook bijzondere natuurlijke en toeristische en recreatieve kwaliteiten. Het behouden en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten is daarom belangrijk. Hiervoor zal de toeristisch-recreatieve betekenis van deze gebieden moeten toenemen. Het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid binnen de nationale landschappen is daarom ook het "behoud door ontwikkeling". Dit betekent dat binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Binnen de nationale landschappen mogen alleen woningen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag.

NATIONALE
LANDSCHAPPEN

De uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen is een verantwoordelijkheid van de provincies. Zo geven de provincies in hun streekplannen de nadere grenzen van de nationale landschappen aan en worden de kernkwaliteiten van een nadere uitwerking voorzien.

In de nota ligt Boelenslaan in het nationale landschap de Noordelijke Wouden. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn de strokenverkaveling met haar kenmerkende lengte-breedteverhouding van 3:1 tot 5:1, de kleinschaligheid en het reliëf door pingoruïnes en houtwallen. Het beleid voor de Noordelijke Wouden

NATIONAAL LANDSCHAP
NOORDELIJKE Wouden

is in de nota als volgt uiteengezet: "Dit zeer kleinschalige veenontginningslandschap is zeer bijzonder in Nederland. De strokenverkaveling met een kenmerkende verhouding van lengte en breedte, gecombineerd met de aanwezigheid van elzensingels of houtwallen op de perceelsranden, geven een zeer fijnmazige verzameling van kleine groene ruimtes. Daarin zijn soms pingoruïnes te vinden als zeldzaam aardkundig verschijnsel uit vroegere koudeperiode".

3.2

Provinciaal beleid

STREEKPLAN
FRYSLÂN 2007

Het "Streekplan Fryslân 2007" is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. Het bevat het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de periode tot 2016. Dit beleid is gebaseerd op de visie "Een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit." Meer bepaald betekent dit dat er tussen de steden en het platteland van Fryslân een wederzijdse afhankelijke relatie bestaat. Het behouden en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van de provincie is daarbij een gezamenlijk belang. Ook daarom is er in het streekplan voor gekozen de verstedelijking vooral in de steden te laten plaatsvinden.

In het streekplan valt Boelenslaan onder de "overige kernen". In de hiërarchie van het streekplan 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 Boelenslaan 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.

NATIONAAL LANDSCHAP
NOORDELIJKE WOUDEN

Overeenkomstig de opgave uit de Nota Ruimte is er in het streekplan ook bijzondere aandacht voor de nationale landschappen. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is het benutten, ontwikkelen en versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. De provincie maakt in haar ruimtelijk beleid geen onderscheid tussen gebieden binnen of buiten de nationale landschappen. Dit betekent dat binnen deze landschappen woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. De kernkwaliteiten van deze gebieden zijn richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

De kernkwaliteiten van de Noordelijke Wouden zijn:

- het kleinschalige patroon van lintbebouwing, houtwallen, elzensingels met geleidelijke overgangen naar mieden, hooilanden en plaatselijk esgronden daartussen;
- het in verhouding dichte netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- de afwisseling in schaal en (beperkt) reliëf;

- de opstreekende strokenverkaveling met wisselende lengte-breedteverhoudingen van 4:1 tot 5:1 tot plaatselijk (on)regelmatige blokverkaveling;
- structurerende elementen als beplantingen, lintdorpen, paden met laanbeplanting en wegen, maar ook aardkundige elementen als pingoruïnes en dobben;
- de bijzondere vormen van esstructuren.

Door de provincie Fryslân is in december 2007 de notitie "Prognose Bevolking & Woningbehoefte, Trendvarianten 2007" opgesteld. Hierin zet de provincie een hedendaags beeld van de verwachten bevolkingsontwikkeling in Fryslân uiteen. Ook wordt een uit deze bevolkingsontwikkeling af te leiden huishoudenontwikkeling en woningbehoefte uiteengezet. De nadruk ligt hierbij op de kwantitatieve woningbehoefte. Ook in de notitie worden verschillende regio's onderscheiden waaronder de regio Noordoost.

PROGNOSE BEVOLKING &
WONINGBEHOEFTE, TREND-
VARIANTEN 2007

Wat betreft de bevolkingsontwikkeling is (in vergelijking met de prognose van december 2005) de verwachte toename van het aantal inwoners van Fryslân lager dan in het verleden. Wanneer de huidige trends zich onveranderd blijven voordoen zal het aantal inwoners toenemen van ongeveer 645.000 in 2008 tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 655.000 en 676.000 rond 2030. De lagere verwachte toename is vooral het gevolg van een verdere afname van het buitenlands migratiesaldo.

In de regio Noordoost zal het aantal inwoners naar verwachting zelfs afnemen van ongeveer 85.800 in 2007 tot tussen de ongeveer 77.600 en 84.400 in 2030. Ook hier weer afhankelijk van de gekozen variant.

Uitgaande van de variant waarbij het aantal inwoners van Fryslân tot 2030 met ongeveer 22.000 zal toenemen zal vooral het aantal oudere huishoudens, 65 jaar en ouder (naar hoofd van het huishouden), toenemen. Het aantal jongere huishoudens (waaronder starters) zal ongeveer gelijk blijven. Vooral het aantal huishoudens tussen de 35 en 40 jaar zal afnemen.

De lagere toename van het aantal inwoners van Fryslân leidt niet tot een overeenkomstige toename van het aantal huishoudens. Dit doordat onder andere de individualisering is toegenomen (in vergelijking met onder andere de prognose van december 2005). Het aantal huishoudens zal toenemen van ongeveer 276.050 in 2007 tot ongeveer 318.000 in 2030.

Op basis van deze verwachte ontwikkelingen is een voorspelling gedaan van de woningbehoefte. Van ongeveer 296.200 in 2007 zal de woningbehoefte in Fryslân toenemen tot, afhankelijk van de gekozen variant, tussen de ongeveer 301.100 en 310.600 in 2030. In 2016 zal de woningbehoefte tussen de ongeveer

285.700 en 288.700 zijn. De jaarlijkse toename tot 2016 van de woningbehoefte zal dan tussen de 1.800 en 2.160 woningen zijn. Daarna zal de vraag naar woningen inzakken naar 0 in de jaren tussen 2033 en 2036, afhankelijk van de prognosevariant.

In het rapport De woningmarkt yn 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.

De provincie geeft in de “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” een voorzet voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte voor de periode 2008 - 2016. 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.

De provincie biedt verder ruimte om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen en biedt de ruimte om binnenstedelijk (lees: binnen bestaand bebouwd gebied) “plafondloos” te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (voor Achtkarspel 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 behelzen in het kort:

- 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.

3.3

Regionaal beleid

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 sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van de kwaliteit.

REGIOVISIE NOORDOOST
FRIESLAND, 2003

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 dorpen als Boelenslaan dat woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. Dit overeenkomstig het provinciaal beleid in het streekplan. Daarbij bestaan er mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken in de bestaande linten wanneer die passen bij de schaal en landschappelijke structuur van de linten.

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 (verdelingsmethode B uit het provinciale voorstel). Dit heeft geresulteerd in onderstaande verdeling.

REGIONALE WONING-
BOUWAFSPRAKEN

Tabel 3. 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 woningbouw mogelijkheden) 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 we een neerwaartse spiraal in de leefbaarheid in onze regio kunnen voorkomen.

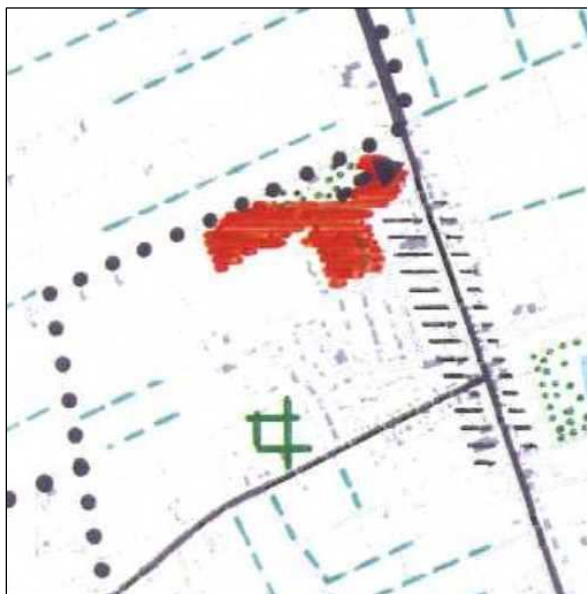
3.4

Gemeentelijke beleid

STRUCTUURPLAN
ACHTKARSPLEN

Het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010 is op 28 oktober 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen voor de middellange termijn uiteengezet. Voor de herziening van bestemmingsplannen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gemeente als totaal is voor de verschillende dorpen ook een visie uitgewerkt.

Het streven van de gemeente is het handhaven van het aantal inwoners van Boelenslaan van ongeveer 1145. In de jaren tussen 1995 en 2004 moeten hiervoor 5 woningen per jaar worden gebouwd. In de jaren hierna tot 2009, moeten 3 tot 4 woningen per jaar worden gebouwd. Mogelijkheden voor het bouwen van woningen zijn er in aansluiting op het plangebied De Wiken.



Figuur 2. Fragment Structuurplan Boelenslaan

In Boelenslaan zijn, in de zogenoemde kernzone langs de Boelenswei, mogelijkheden voor het vestigen van kleinschalige bedrijven die passen bij de schaal van het dorp. Bij voorkeur hebben deze bedrijven een binding met het dorp. Wat betreft de voorzieningen in het dorp is het streven van de gemeente om deze te handhaven.

WOONPLAN

In februari 2002 is door de gemeente het Woonplan van Achtkarspelen vastgesteld. Het Woonplan bestaat uit twee delen. In deel 1 is een verkenning van de woningmarkt opgenomen en een gemeentelijke visie op het wonen uiteengezet. Ook zijn hierin de algemene beleidsuitgangspunten verwoord. In deel 2 is de zogenoemde dorpsgerichte aanpak uiteengezet. Hierin is een verkenning van de woningmarkt voor de verschillende dorpen opgenomen en zijn de toekomststrategieën voor het wonen in deze dorpen uiteengezet.

Uit het Woonplan blijkt dat ondanks de toename van het aantal woningen het aantal inwoners in de gemeente in de laatste 10 jaar van de vorige eeuw maar nauwelijks is toegenomen. Daarbij kan worden opgemerkt dat ook in de afgelopen jaren het aantal inwoners nog maar nauwelijks is toegenomen. In Boelenslaan is het aantal inwoners in de 10 jaar voor de eeuwwisseling, en zeker de laatste 5 jaar voor de eeuwwisseling, toegenomen. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners echter weer afgenomen.

NIEUWE WONINGBOUW- AFSPRAKEN

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.

INTERIMREGELING

Voor de gronden binnen het gebied ten zuiden van de Koartewyk is in het interim-plan een bestemming "uit te werken woondoeleinden na 2010" opgenomen. Het doel is om daarmee de bouw van dertien woningen mogelijk te maken als noordelijke afronding van het dorp. In het voorliggende bestemmingsplan is deze mogelijkheid langs een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "agrarisch" opgenomen.

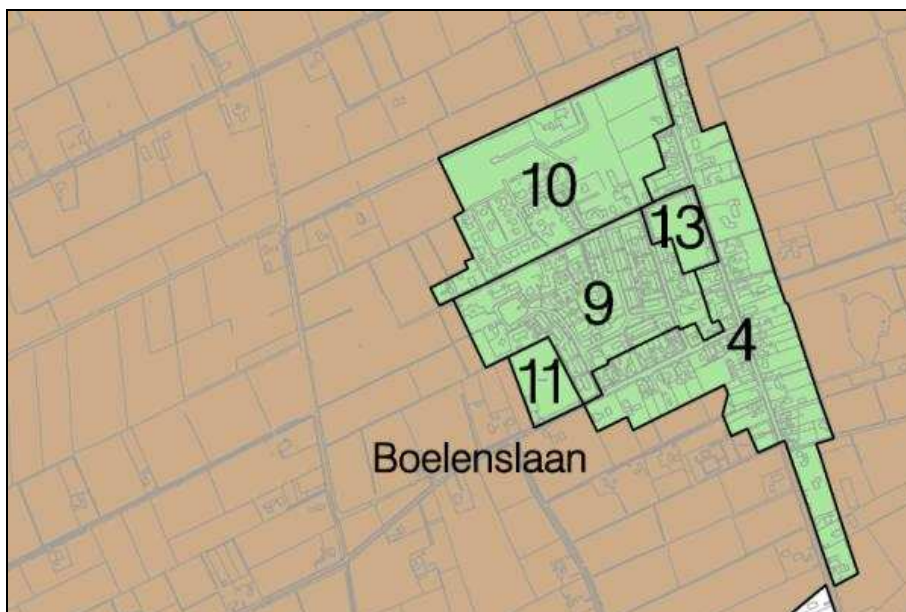
INVULLING OPEN PLEKKENSELECTIE

De notitie Invulling open plekken - Selectie is op 29 oktober 1998 door de gemeente vastgesteld. Hierin zijn de nog open plekken in de verschillende dorpen in kaart gebracht. Ook zijn de mogelijkheden voor het bouwen op deze plekken stedenbouwkundig overwogen. Dit heeft geleid tot een selectie van open plekken waar - onder voorwaarden - gebouwd zou kunnen worden. Ook in Boelenslaan is een open plek geselecteerd. Het betreft een open plek op het

perceel aan de Boelenswei 39. De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Bedrijf'.

De vier gemeenten in Noordoost Fryslân hebben in 2004 gezamenlijk de Welstandsnota Noordoost Fryslân opgesteld. In de nota zijn voor ruimtelijk samenhangende gebieden welstandscriteria vastgesteld. Bouwplannen worden bij de beoordeling in het kader van de welstand aan de hand van deze criteria beoordeeld.

WELSTANDSNOTA
NOORDOOST FRYSLÂN



Figuur 3. Fragment Welstandsnota NOFA

In Boelenslaan worden zoals is weergegeven in bovenstaande figuur verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Aan elk welstandsgebied is een ambitieniveau gekoppeld. Bij een bijzonder ambitieniveau zullen de welstandscriteria vaker zijn gericht op handhaven terwijl bij een regulier ambitieniveau deze vaker gericht zullen zijn op het respecteren van de welstandscriteria.

Tabel 4: Ambitieniveau

Gebiedsaanduiding	Ambitieniveau
4. Lintbebouwing	Regulier
9. Seriematige bouw	Regulier
10. Individuele bouw	Regulier
11. Sport- en groenvoorzieningen	Regulier
13. Bedrijventerreinen	Regulier

Alle welstandsgebieden in Boelenslaan en dus binnen het plangebied, kennen een regulier ambitieniveau. Op basis van de bestaande situatie zijn er veranderingen mogelijk. In de welstandsnota zijn voor deze welstandsgebieden eigen welstandscriteria opgenomen.

In 2006 is door de gemeenteraad voor het beleid op hoofdlijnen tot 2016 de 'toekomstvisie Achtkarspelen aangenaam!' vastgesteld. Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Een lichte toename van het aantal inwoners is daarbij het streven. Er moeten meer woningen worden gebouwd en de diversiteit in de woningvoorraad moet toenemen. Hierdoor kunnen starters en senioren in Achtkarspelen blijven wonen en nieuwe inwoners zich vestigen. Ook heeft de gemeente aandacht voor het cultureel erfgoed. Belangrijke onderwerpen zijn monumenten, waardevolle bomen en planten, landschap zoals de coulissen, lintbebouwing en waterwegen, industrieel erfgoed en archeologische waarden.

Achtkarspelen zet in op behoud en versterking van de bestaande bedrijvigheid, het genereren van uitbreidingsinvesteringen bij bestaande bedrijven en het stimuleren van nieuwe innovatieve bedrijvigheid, met bijzondere aandacht voor startende ondernemers. Buiten de bedrijventerreinen moet ruimte gemaakt worden voor woon-werkfuncties. Uitbreiding van bedrijvigheid bij de kleine dorpen zoals Boelenslaan is alleen mogelijk als deze naar aard en schaal passend van karakter is. In vrijkomende agrarische bedrijven zal passend binnen bestemmingsplannen ruimte zijn voor nieuwe bedrijvigheid.

Op 29 juni 2000 heeft de gemeenteraad besloten om prostitutiebeleid vast te stellen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te wijzigingen door middel van het vaststellen van het hoofdstuk Seksinrichtingen, sekswinkels, straatprostitutie e.d. Vanuit het belang van de openbare orde is er voor gekozen om ten aanzien van het uitbaten van seksinrichtingen te kiezen voor een restrictief beleid. Het aantal vergunningen dat ten hoogste kan worden verleend is dan ook vastgesteld op een voor de hele gemeente. Ook is ervoor gekozen om de straat- en raamprostitutie geheel onder de verbodsbepalingen van de APV te brengen. Dit omdat deze vergaande nadelige gevolgen voor de openbare orde kunnen hebben. In de APV is ook aan het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geboden om gebieden in de gemeente aan te wijzen als gebied waar de vestiging van een seksinrichting verboden is. Dit op basis van de gedachte dat de negatieve gevolgen van de vestiging van een seksinrichting in het buitengebied veel minder sterk ervaren zullen worden.

B e p e r k i n g e n

4

Ook in een dorp als Boelenslaan komen functies voor die met elkaar in conflict kunnen komen. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de bestaande kwaliteiten van het dorp. In dit hoofdstuk is daarom aandacht besteed aan de relatie tussen het wegverkeer en het wonen alsmede aan de relatie tussen de bedrijvigheid en het wonen.

4.1

Wegverkeerslawaai

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaai en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. Volgens de Wgh zijn woningen een geluidsgevoelige bestemming. Daarom moet er tijdens de planvorming - van het voorliggende plan - onderzoek worden gedaan naar geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai in het plangebied. De laatste wijziging van de wet is op 1 januari 2007 in werking getreden. Ook is op 1 januari 2007 het Reken- en meetvoorschrift 2006 in werking getreden. Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de Wgh overgegaan op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de Wgh is de eenheid van Lden de decibel (dB); de eenheid van de oude dosismaat L etmaal is net als eerder de decibel (dB(A)). Beide dosismaten zijn zogenoemd A-gewogen. Dit betekent dat ook de gevoeligheid van het menselijk oor wordt meegewogen. De geluidsbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nacht.

WET GELUIDHINDER

In de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Sinds 1 maart 1993 is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, uitgezonderd:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Op alle wegen in Boelenslaan is een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur toegestaan. Voor deze wegen geldt op grond van de Wgh geen zonering. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat het plan niet door hinder als gevolg van geluid vanwege wegverkeerslawaai wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.2

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de milieuwetgeving wordt hinder, vanwege onder andere geur-, stof- en lawaaioverlast, in gebieden met milieugevoelige functies (zoals wo-

nen) zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven die mogelijk hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur van de Wet milieubeheer.

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op grond van de aan deze bedrijven verleende milieuvergunning is de aanwezigheid van deze bedrijven aanvaardbaar. Ook waarborgen deze vergunningen dat er geen milieu-ruimte-conflicten tussen milieugevoelige en -belastende functies zullen ontstaan.

De schaal van Boelenslaan in overweging nemende is het streven om ten minste het huidige voorzieningenniveau in het dorp te handhaven, en bij voorkeur te versterken. In dit bestemmingsplan worden daarom de mogelijkheden geboden om de kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het dorp te handhaven en te versterken. De gronden in een groot deel van het gebied langs de Boelenswei zijn in dit bestemmingsplan bestemd met de bestemming centrumdoeleinden. Hierdoor hebben deze gronden ruimere gebruiksmogelijkheden. Zo is de vestiging van (nieuwe) bedrijven op deze gronden toegestaan.

Bij zowel de uitbreiding als ook de vestiging van (nieuwe) bedrijven zal bij het verstrekken van de benodigde milieuvergunningen per geval worden beoordeeld of er geen milieu-ruimte-conflicten (kunnen) ontstaan.

4.3

Externe veiligheid

Op grond van het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen moet tijdens de planvorming onderzoek worden gedaan naar mogelijke gevarenrisico's in het plangebied. In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 zijn de hoofdlijnen voor vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid uiteengezet. Uitgangspunt van deze vernieuwing is de zogenoemde risicobenadering. Hierin worden het plaatsgebonden en het groepsrisico onderscheiden:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide zullen worden verwerkt in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Inmiddels is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vastgesteld. In dit besluit zijn grenswaarden bepaald voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden bepaald.

In de "Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen uiteengezet. In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is dit beleid verder uitgewerkt en toegelicht. In de circulaire, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd, is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire is overigens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De provincie Fryslân heeft de risicokaart Fryslân opgesteld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen produceren, verwerken of opslaan en ook het vervoer van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.



Figuur 4. Fragment risicokaart Fryslân (provincie Fryslân)

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven (inrichtingen) voor die een gevarenrisico vormen op basis van het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit blijkt uit de informatie van de risicokaart van de provincie Fryslân. Dit betekent dat het plan niet door gevarenrisico's vanwege het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.4

Luchtkwaliteit

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

NATIONAAL SAMENWER-
KINGSPROGRAMMA
LUCHTKWALITEIT/NIET IN
BETEKENENDE MATE

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. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze normen te worden getoetst. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een geval van nibm is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot en met 2009 duren. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' betiteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} (fijn stof) als NO_2 met circa $0,4\text{-}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van een (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden van de grenswaarden of tot het niet tijdig dalen van de luchtverontreiniging tot beneden deze waarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

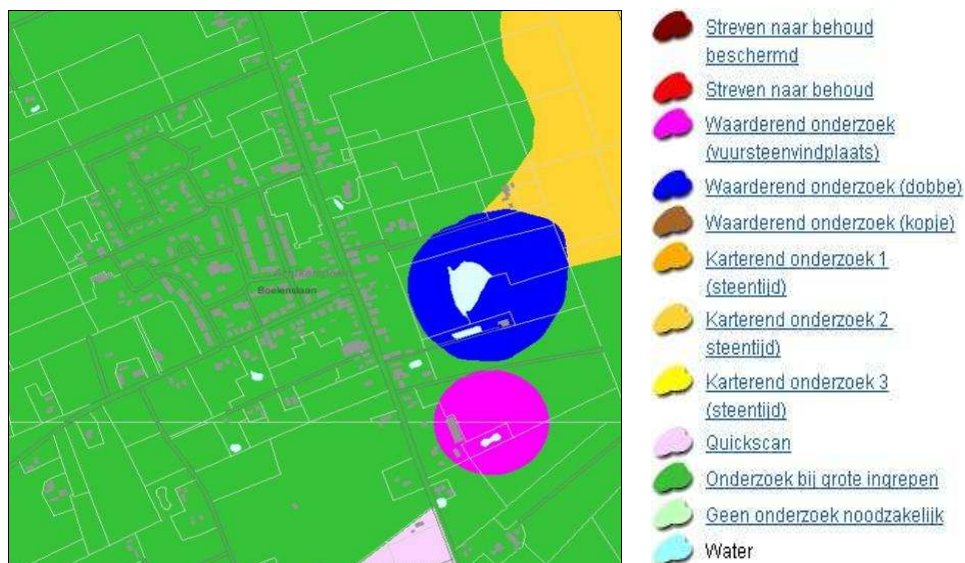
4.5

Archeologische waarden

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta/Malta ondertekend. Dit verdrag is verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Op grond van de Wamz heeft de zorg voor archeologische waarden een plaats gekregen in de (ruimtelijke) planvorming. Dit betekent dat tijdens de planvorming onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke archeologische waarden in het plangebied. Uitgangspunten van de Wamz zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behouden van archeologische waarden ter plaatse en het zogenoemde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor de maatregelen voor behoud dan wel een behoorlijk onderzoek van (mogelijke) aanwezige archeologische waarden.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld waarop de in Fryslân aanwezige archeologische waarden zijn aangegeven. Ook geeft de FAMKE adviezen over hoe om te gaan met de archeologische waarden in de planvorming van plannen waarin deze waarden worden bedreigd.

FRIESE ARCHEOLOGISCHE
MONUMENTENKAART



Figuur 5. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd

Op de FAMKE is bijna het hele plangebied wat betreft de steentijd-bronstijd aangeduid als een gebied waarin het uitvoeren van een onderzoek bij grote ingrepen noodzakelijk is. Op basis van eerder onderzoek is het vermoeden dat mogelijke archeologische waarden uit de steentijd in deze gebieden als ernstig verstoord zijn. Voor bijna alle kleine ontwikkelingen is hier een aanvullend onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Mogelijke archeologische waarden diep in de bodem kunnen echter nog gaaf zijn. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan

STEENTIJD-BRONSTIJD

25.000 m² zijn voorzien het uitvoeren van een karterend proefsleuvenonderzoek aanbevolen. Dit zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen die betrekking hebben op de aanleg van een hele woonwijk.

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Een klein deel, in het zuidoosten, van het plangebied is op de FAMKE aangeduid als een gebied waarin het uitvoeren van een waarderend onderzoek (vuursteenvindplaatsen) noodzakelijk is. Deze gebieden zijn al bekende vuursteenvindplaatsen. Een deel hiervan is mogelijk al verstoord. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 50 m² zijn voorzien het uitvoeren van een waarderend archeologisch onderzoek van deze vindplaatsen aanbevolen. Dit onderzoek moet zich vooral richten op de waarde en de grenzen van de vindplaats.



Figuur 6. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen

Wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als een gebied waarin geen onderzoek noodzakelijk is. Op basis van eerder onderzoek blijkt dat er in deze gebieden geen archeologische waarden aanwezig zijn. Of wanneer de verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit de midden-bronstijd-vroege middeleeuwen zo laag is dat de kans op verstoring bij bijna alle ingrepen zeer klein is.

Mochten er bij ontwikkelingen in deze gebieden toch archeologische waarden gevonden worden, dan moeten die worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

CONCLUSIE

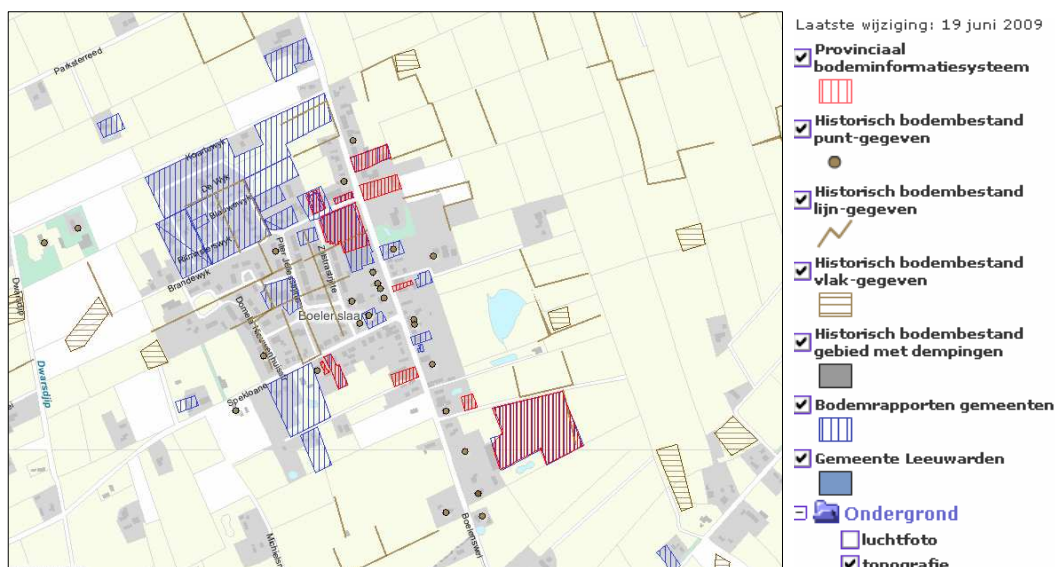
Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 25.000 m² mogelijk gemaakt. In het gebied dat op de FAMKE is aangeduid als een gebied waarin het uitvoeren van een waarderend onderzoek (vuursteenvindplaatsen) noodzakelijk is worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen met een

oppervlakte van meer dan 50 m² mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door archeologische waarden wordt belemmerd.

4.6

Bodemkwaliteit

In 2003 en 2004 is, in het kader van het project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging", voor nagenoeg de hele provincie Fryslân een inventarisatie uitgevoerd van bodemlocaties waarvan op basis van historische gegevens het vermoeden bestond dat er mogelijk sprake van bodemverontreiniging zou zijn. De zogenoemde "verdachte" locaties. Uit de informatie van de "Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging" van de provincie Fryslân blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied verschillende locaties voorkomen die mogelijk (ernstig) zijn verontreinigd of waar een vervolg onderzoek moet worden uitgevoerd.



Figuur 7. Fragment "Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging"

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. (Grote) wijziging in de bestaande situatie van het plangebied worden redelijkerwijs dan ook niet verwacht. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende bodemkwaliteit wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Ecologische waarden

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in Nederland verwerkt in de Flora- en faunawet (Ff-wet) en de Natuurbeschermingswet (Nb-wet). Op grond van de Ff-wet en de Nb-wet bestaat er de verplichting tot achtereenvolgens soorten-

bescherming en gebiedsbescherming. Dit betekent dat tijdens de (ruimtelijke) planvorming onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke ecologische waarden in het plangebied en de gevolgen van de in een plan voorziene ontwikkelingen hierop.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. (Grote) wijzigingen in de bestaande situatie van het plangebied worden redelijkerwijs dan ook niet verwacht. Het plangebied is in de bestaande situatie vooral ingericht als bebouwd gebied. Ecologische waarden (beschermde dier- en plantsoorten) worden in dit gebied dan ook niet meteen verwacht. Dit in overweging nemende is een (ecologisch) onderzoek niet meteen noodzakelijk. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor ecologische waarden wordt belemmerd.

4.8

Waterbeheer

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet tijdens de (ruimtelijke) planvorming overleg worden gevoerd met betrokken waterschappen en moet onderzoek gedaan worden naar de gevolgen van de in het plan voorziene ontwikkelingen voor de waterhuishouding. Hiervoor wordt de zogenoemde watertoets uitgevoerd. Het doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen.

Het nationale waterbeleid is onder andere vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding, de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water. Het uitgangspunt van dit beleid is het duurzaam beheer van het water. Meer bepaald het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op wateroverlast. Dit ook met betrekking tot de gevolgen van ontwikkelingen als bodemdaling, klimaatverandering en zeespiegelstijging.

Om het duurzaam beheer van het water te bereiken zijn in het Waterbeleid 21e eeuw de volgende drietrapsstrategieën verwoord voor:

- Waterkwantiteit: bij voorkeur het water vasthouden, anders bergen en pas als het niet anders kan afvoeren.
- Waterkwaliteit: bij voorkeur het water schoonhouden, anders scheiden van schoon en vuil water en dan zuiveren.

Het waterschap is vaak de eerst verantwoordelijke voor het beheer van de (oppervlakte)waterhuishouding, zoals de aan- en afvoer van water, de beveiliging tegen hoog water en het peilbeheer. Het grondwater wordt beheerd door de provincie. Op 1 januari 2004 zijn door een fusie de Friese waterschappen samengevoegd tot een Wetterskip Fryslân. Het beleid van het Wetterskip is vastgelegd in het Integraal Waterbeheerplan (IWBP) en de Keur. In het IWBP

geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij is er onder andere aandacht voor afwatering, emissies, onderhoud, peilbeheer en veiligheid. De Keur is een verordening van het Wetterskip voor de bescherming van de werken in haar beheer. In de Keur zijn gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkwaliteit en kwantiteit en waterkeringen opgenomen.

Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie van ??? op het verzoek tot het geven van een advies in het kader van de watertoets aangegeven ???.

ADVIES WETTERSKIP
FRYSLÂN

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. In dit bestemmingsplan worden geen (grote) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. (Grote) wijzigingen in de bestaande situatie van het plangebied worden redelijkerwijs dan ook niet verwacht. Dit in overweging nemende worden er dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding verwacht. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor waterhuishouding wordt belemmerd.

CONCLUSIE

Beleidsuitgangspunten

5

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het handhaven van de bestaande functionele en ruimtelijke kwaliteiten van Boelenslaan, en waar mogelijk te versterken. Dit is van toepassing op het wonen als ook op de voorzieningen en bedrijven.

5.1

Wonen

1. In het plangebied is de woonfunctie dominant. Het handhaven van de woonfunctie staat in het plangebied voorop.
2. In de gebieden waar de woonfunctie dominant is, is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of de verkoop van goederen via internet toegestaan, mits deze ondergeschikt is aan de woonfunctie en deze niet onevenredig aantast door bijvoorbeeld hinder (toenemende verkeersintensiteit) vanwege het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of de verkoop van goederen via internet. Bedrijven die vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet Milieubeheer zijn hier niet toegestaan. Deze regelgeving kan beginnende ondernemers stimuleren doordat zij niet meteen grote investeringen hoeven te doen in bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw. Mocht de activiteit uitgroeien tot een volwaardig (beroep of) bedrijf met een grotere ruimtebehoefte en/of met meerdere werknemers dan moet het bedrijf zich alsnog vestigen in een gebied met een centrum-, bedrijfs- of gemengde functie.
3. In het plangebied zijn er vooralsnog geen mogelijkheden voor de bouw van woningen. Hoewel in het plangebied Koartewyk, in het noorden van het plangebied, nog mogelijkheden zijn voor de bouw van circa 13 woningen is hiervoor onvoldoende contingent beschikbaar. Wanneer voldoende contingent beschikbaar komt zal eerst het plangebied Koartewyk worden afgerond.

5.2

Bedrijven en voorzieningen

4. Het handhaven, en bij voorkeur versterken, van het voorzieningenniveau in het dorp staat voorop. Mogelijke uitbreiding van het aantal kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen is voorzien in het deel

van het gebied langs de Boelenswei, bestemd met de bestemming centrumdoeleinden. De verschillende functies zijn in dit gebied in beginsel vrij uitwisselbaar.

5. In het deel van het gebied langs de Boelenswei, bestemd met de bestemming 'gemengde' doeleinden staat het handhaven van de bestaande variatie van de woonfunctie en de bedrijfsfunctie voorop. De vestiging van nieuwe bedrijven is na ontheffing - onder voorwaarden - mogelijk.

5.3

Overige aspecten

6. Voor het verkeer is in het plangebied een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur toegestaan.
7. In het plangebied komen elzensingels voor. Deze elzensingels worden gezien als structureel groen en genieten op grond daarvan een bescherming in het voorliggende bestemmingsplan middels een daar op toegepaste bestemming.
8. Beeldbepalende waterlopen en waterlopen die voor een goede waterhuishouding van belang zijn, zijn afzonderlijk voor 'Water' bestemd.

Juridische toelichting

6

De huidige kwaliteiten van het dorp en de mogelijke versterking daarvan zijn vastgelegd in bindende regels. In dit hoofdstuk worden de regels toegelicht.

6.1

Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.2

Juridische vormgeving

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gepland op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), gepland op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbeperking is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

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.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening 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 kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

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

ADDITIONELEN
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. 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 ontheffingsbepaling, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
ONTHEFFING EN WIJZIGING

Het is nu vaak niet aantrekkelijk om bestaande bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken, omdat geen mogelijkheden tot herbouw worden geboden. Door sloop en herbouw kan ruimtelijk echter vaak een betere situatie worden gecreëerd. In het plan is een saneringsregeling opgenomen op grond waarvan het aantrekkelijker wordt om de bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken. Om er voor zorg te dragen dat bestaande afwijkingen naar de aard en omvang worden verkleind mag ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de oppervlakte die op grond van de geldende regels mag worden gerealiseerd. Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld:

SANERINGSREGELING

Op een perceel is 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m² bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m² onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m², dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m² aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m² die men afbreekt 200 m² onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m² (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m² (het deel dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m² (60%

van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

WONINGAANPASSING

Door middel van een algemene ontheffingsbevoegdheid worden ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoeftegen 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 Wet maatschappelijke ondersteuning) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

6.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

Maar voordat de afzonderlijke bestemmingen aan de orde komen, is eerst aandacht geschonken aan de globale verdeling van de bestemmingen over het plangebied.

VOORAF

Boelenslaan is qua functies in de delen in drie hoofdgebieden. In het overgrote deel van het dorp staat de woonfunctie voorop. In het centrumgebied komt een menging van functies voor. Deze functies zijn gekoppeld aan de plaats waar de functie voorkomt. Een deel van het gebied is gericht op functiemenging. In dit gebied kunnen de functies ook worden uitgewisseld ten opzichte van elkaar. Op een aantal plaatsen in Boelenslaan komt bedrijvigheid voor. De maatschappelijke voorzieningen in Boelenslaan zijn bestemd als 'Maatschappelijk'.

In het bestemmingsplan is voorzien in veertien bestemmingen, te weten:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsbedrijf;
- Centrum;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;
- Wonen - Woongebouw.

In het plangebied zijn een aantal graslanden gelegen. Deze graslanden hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de bestemming "Agrarisch" is een aanlegvergunning opgenomen, zodat elzensingels en houtwallen voldoende zijn beschermd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de bestemming 'Agrarisch' kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Gemengd'. In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid. Er zijn voorwaarden gesteld, die de inrichting van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' sturen. Belangrijk hierbij is dat de hoofdontsluiting van het gebied moet worden aangelegd in aansluiting op de reeds bestaande Boelenswei. De hoofdaansluiting moet zo worden ingericht, dat de verkeersbelasting op de ten noorden van de wijzigingsgebied gelegen reed Koartewyk, door het rijdend verkeer niet wordt vergroot.

AGRARISCH

De grotere bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd als "Bedrijf". De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven en de bestaande bedrijven welke als zodanig in het plan zijn aangeduid. Een ontheffing is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

BEDRIJF

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

De grotere gebouwen en bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen (zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening) zijn als zodanig bestemd.

BEDRIJF - NUTSBEDRIJF

Het zogenaamde concentratiegebied is bestemd als "Centrum". Binnen deze bestemming is het wonen begrepen, evenals detailhandel, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswon-

CENTRUM

ningen. Middels een ontheffingsbevoegdheid kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt. De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar.

Ook binnen deze bestemming dienen woningen, bedrijfs- en dienstwoningen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Voor de bouw van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen geldt een soortgelijke regeling als bij de bestemming "Gemengd", waarbij onderscheid is gemaakt tussen de mogelijkheden voor dergelijke bebouwing bij woningen en bij de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen). De gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen buiten het bouwvlak ten dienste van de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen) is binnen deze bestemming toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m². Dit is een verruiming ten opzichte van de regeling zoals die is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

GEMENGD

Het aanloopgebied naar het centrum van Boelenslaan langs de Boelenswei is bestemd als "Gemengd". Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Dit is grotendeels gebaseerd op de bestaande situatie. Naast het wonen zijn maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. De bestaande plaats is bij deze functies het uitgangspunt. Middels een in de bestemming opgenomen ontheffing is ook de vestiging van maatschappelijke instellingen, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 op een andere locatie mogelijk. Hierbij is nadrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van ontheffing voor detailhandel omdat voor deze functie geen uitbreiding buiten het centrumgebied wordt voorgestaan. Daarbij dienen de milieu- en de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag namelijk niet leiden tot een onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Bovendien mag de nieuwe bedrijvigheid ter plaatse niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeerssituatie. Enerzijds gaat het dan om de verkeersveiligheid en anderzijds om het parkeren. Dit parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Bij de beoordeling hiervan zal een landelijk geaccepteerde norm worden gehanteerd.

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

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

Het regime voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is gelijk aan dat binnen de bestemming "Wonen".

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

De belangrijke groene ruimten in het dorp zijn bestemd als "Groen". In deze gebieden staat het in stand houden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

GROEN

Het binnen het plangebied voorkomende horecabedrijf is als zodanig bestemd. In de begrippen is omschreven dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf, waarin bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Horecabedrijven die zorgen voor extra verkeers- en parkeerdruk zoals een discotheek of bar/dancing zijn niet toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Gemengd".

HORECA

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Voorbeelden hiervan zijn kerk, begraafplaats, school, dorps huis en gymzaal.

MAATSCHAPPELIJK

Begraafplaatsen zijn in de bestemming begrepen voor zover de gronden als zodanig in het plan zijn aangegeven. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bestaande bouwmaten zijn daarbij het uitgangspunt. Voorzover bestaand zijn ook dienstwoningen in de bestemming begrepen.

De sportvelden zijn onder de bestemming "Sport" gebracht. De bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden opgericht. Er mag uitsluitend bebouwing worden opgericht die een directe relatie met de bestemming heeft. Voor de sportvelden betekent dit dat alleen was-, kleed- en bergruimten, een kantine en overige beheersgebouwen zijn toegestaan. De bestaande maatvoeringen zijn daarbij uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak aangegeven. Ontheffing is mogelijk voor de bouw van extra gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld kunnen voorwaarden worden verbonden aan de afmeting en situering van deze gebouwen.

SPORT

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)

TUIN

geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

VERKEER -
VERBLIJFSGEBIED

De wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied".

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 ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het in het plan 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 mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). Voor percelen van meer dan 1.000 m² bestaat de mogelijkheid om middels ontheffing een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze ontheffing is opgenomen om het verschil in bouwmogelijkheden aan de randen van de dorpen te overbruggen (overgang naar het buitengebied). Degene wiens perceel valt in het bestemmingplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De ontheffing geldt voor alle percelen van meer dan 1.000 m².

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. 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. Daar waar middels een ontheffing een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan, mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen.

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 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. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

Het binnen het plangebied gelegen appartementengebouw en het andere woongebouw zijn bestemd als "Wonen - Woongebouw". Een woongebouw mag worden gebouwd binnen de in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak. Naast vergunningvrije gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwen worden opgericht als (gemeenschappelijke) fietsstallingen en bergingen. De oppervlakte van deze bijgebouwen is gerelateerd aan het aantal woningen. Daarbij moet in acht worden genomen dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

WONEN - WOONGEBOUW

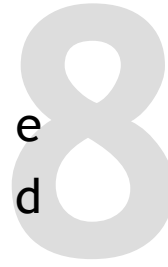
Het beleid dat betrekking heeft op de internetverkoop van goederen uit woningen is opgenomen in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen'. Uitgangspunt hierbij is dat de verkoop van goederen via het internet bij recht is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waar 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 Wet milieubeheer, is toegestaan. Er mag geen fysiek klantencontact plaatsvinden. Ter plaatse van de woning mag geen uitstalling van de koopwaar plaatsvinden. Ook zijn er geen reclame-uitingen bij de woning toegestaan. De bevoorrading dient te gebeuren in de dagperiode (07:00 -19:00 uur). Indien deze voorwaarden worden overtreden, ontstaat er strijd met het bestemmingsplan. De verkoop van goederen via internet is op dezelfde wijze vormgegeven als de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven.

VERKOOP VAN GOEDEREN
VIA INTERNET

Inspraak en overleg 7

Het bestemmingsplan zal voor inspraak aan de bevolking worden voorgelegd. De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden vermeld. Hetzelfde geldt voor het overleg dat met een aantal instanties moet worden gevoerd, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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



In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van ontheffing of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.