

BESTEMMINGSPLAN

Oostrum - Heechswei 1B



GEMEENTE DONDERADEEL / DATUM 15-11-12 BESTEMMINGSPAN OOSTRUM – HEECHSWEI 1B

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

OVERZICHTSKAART	2
1. INLEIDING	3
1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Vigerende regeling	3
1. 3. Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Ruimtelijke kwaliteit	7
3. BELEID	7
3. 1. Nationaal beleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Wegverkeerslawaaï	8
4. 3. Water	8
4. 4. Bodem	8
4. 5. Archeologie	9
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	12
4. 8. Luchtkwaliteit	12
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemming	13
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13
7. OVERLEG	13
BIJLAGE	
Bijlage 1 Overlegreacties	
Bijlage 2 Watertoets	

OVERZICHTSKAART



Ligging plangebied in de kern Oostrum

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een verenigingsgebouw op het perceel aan de Heechswei 1B in Oostrum, gemeente Dongeradeel. De vereniging van Dorpsbelangen Oostrum heeft het initiatief genomen om een verenigingsgebouw te realiseren voor de gemeenschap van Oostrum.

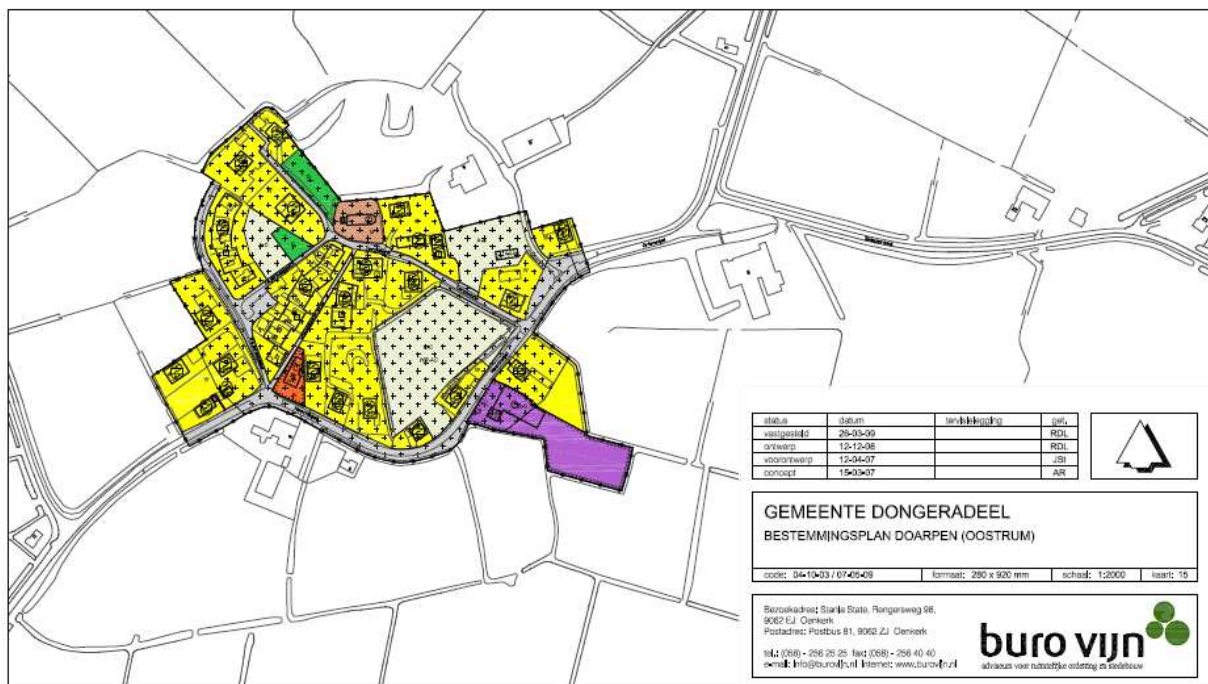
Het plangebied Heechswei 1B in Oostrum is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Doarpen' en heeft hierin de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond met daarbij de aanduiding Waarde-Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gewenste gebruik is op basis van dit vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de bouw van het verenigingsgebouw mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en zal de bestemming worden aangepast in 'Maatschappelijk'. In het voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste gebruik vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2. Vigerende regeling

Het plangebied wordt momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Doarpen' van de gemeente Dongeradeel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 maart 2009. Het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond" en de "dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied".



Figuur 1. Oostrum bestemmingsplankaart Doarpen gemeente Dongeradeel

De maatschappelijke functie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de maatschappelijke functie mogelijk wordt gemaakt.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

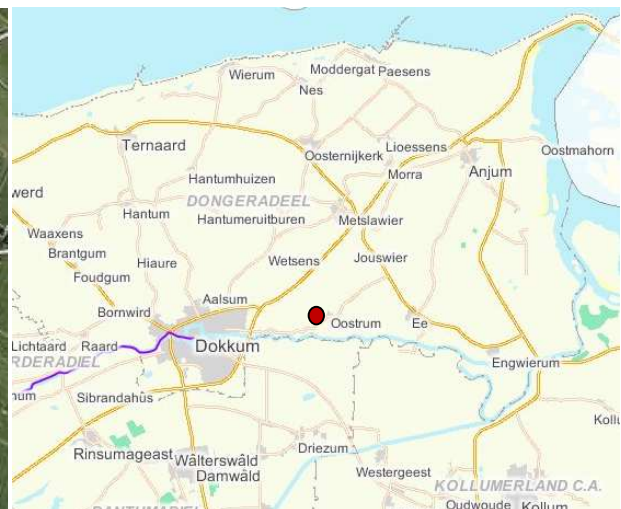
2. 1. Huidige situatie

Oostrum is een terpdorp in de gemeente Dongeradeel, dat waarschijnlijk enkele eeuwen voor het begin van de jaartelling is ontstaan in het door krek en zeearmen doorsneden gebied. Het ligt tussen de Zuider Ee en het Dokkumer Grootdiep. De Oostrumer Opvaart ligt even ten westen van het dorp en vormde de waterverbinding met de Zuider Ee. Aan de andere zijde van dit water ligt Tilburen, waar een groep flinke boerderijen staat. Een ontsluiting naar het Grootdiep met een sluis in de zeedijk leverde regelmatig problemen op.

De omstreeks 1900 deels afgegraven, tamelijk hoge terp reikt tot vier en een halve meter boven NAP. De woonheuvel heeft een radiale structuur met een ringweg, waarvan het zuidelijke segment nog bestaat en het oostelijke deel als pad is te herkennen. De cirkelvorm is verder aan perceelgrenzen af te lezen. Op het zuidoostelijk part van de terp stond Rinthjemastate en daar is de terp na de sloop van de state lang onbebouwd gebleven. Verschillende paden en wegen voeren van de zool naar de kruin van de terp, waarvan enkele in de loop van de 19de eeuw verhard zijn. Het zuidelijk deel van de ringweg is deel gaan uitmaken van de vrij kronkelige verbinding tussen Dokkum en Ee.



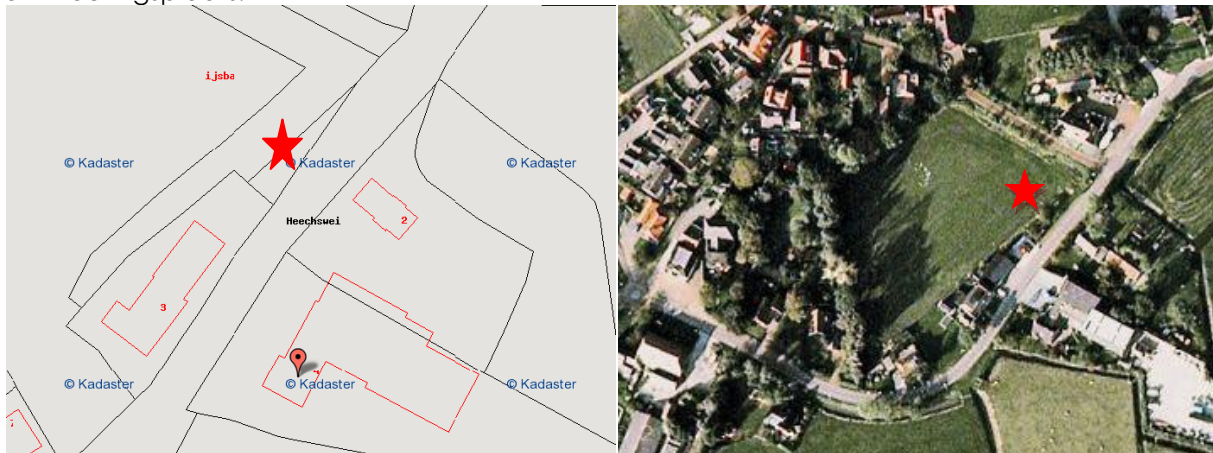
Luchtfoto Oostrum



Ligging Oostrum in gemeente Dongeradeel

Oostrum is een klein woondorp aan de zeedijk in het noorden van de gemeente Dongeradeel. Aan de Heechswai midden in de dorpskern is het terrein gelegen waarop een verenigingsgebouw wordt gerealiseerd. Het plangebied betreft een perceel aan een woonstraat in de kom van het dorp. Het terrein grenst aan een waardevol archeologisch gebied dat in de winter als ijsbaan wordt gebruikt. Zomerdag wordt het als ontspanningsplek gebruikt, jeugd gaat er onder

andere voetballen en volleyballen. Het terrein ligt centraal in het dorp en is een mooie ontmoetingsplaats.



Figuur 2. Kadastrale situatie en luchtfoto

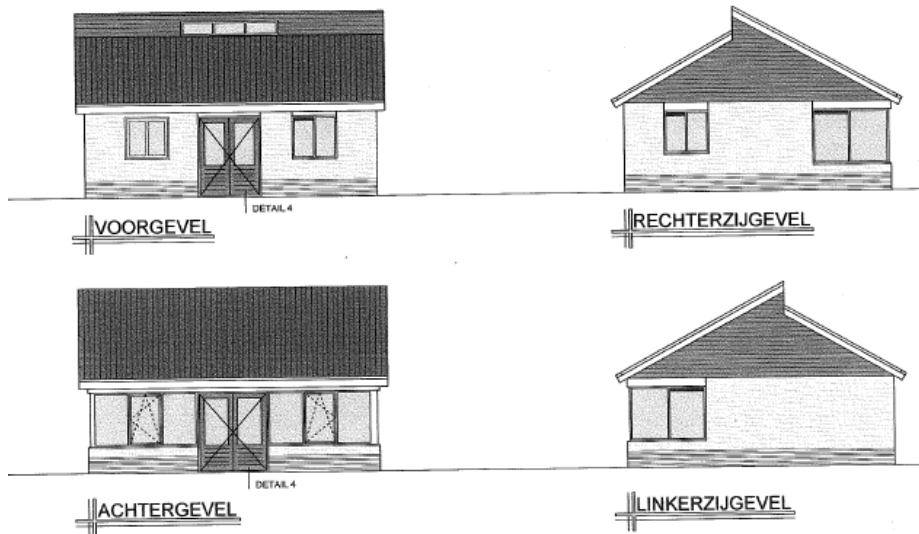


Figuur 3. Luchtfoto zwart-wit

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het realiseren van een nieuw verenigingsgebouw voor het dorp Oostrum. Door de vereniging van Dorpsbelangen Oostrum is dit initiatief opgepakt, om op deze wijze de bewoners van Oostrum een geschikte plek te bieden voor allerlei activiteiten. Het heeft vergaderruimten voor diverse verenigingen, een kantine voor sportactiviteiten zoals voetbal,

volleybal. Verkooppunt voor de ijsbaan van 'koek en zopie', tevens kan het toilet worden gebruikt. Het wordt een gebouw van 70 m², met een hoogte van 5,59 m.



Figuur 4. Nieuwbouwplan verenigingsgebouw

Er staat momenteel een oud gebouwtje dat eigendom is van de IJclub en wordt gebruikt voor verkoop van 'koek en zopie', warme worst en entreekaartjes. Dit gebouwtje zal verdwijnen. Wel zal er aan de terreininrichting een en andere worden gewijzigd, zoals het aanleggen van parkeervoorzieningen, fietsen opstelplaats en een voetpad langs de Heechswei naar o.a. het verenigingsgebouw.



Figuur 5. Inrichtingsplan

2. 3. Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Belangrijk hierbij is dat de ruimtelijke ontwikkelingen ingepast worden in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, waarbij de kernkwaliteiten in de omgeving herkenbaar blijven. Ook wordt er naar gestreefd om cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in stand te houden. Door het wijzigingen van de functie naar maatschappelijk is er sprake van een goede en passende invulling, die een opwaardering van het perceel betekent. Hierdoor verbetert ook het straatbeeld ter plaatse. Doordat de bestaande karakteristiek van het achterliggende terrein behouden blijft, wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie.

3. BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

3. 1. Nationaal beleid

In de Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding. Het rijksbeleid staat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

3. 2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2006 "Om de kwaliteit van de ruimte"*, vastgesteld op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (ontwerp, 28 september 2010), ligt het projectgebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de maatschappelijke functie. Door de voorgestelde nieuwbouw en het omliggende perceel, is er sprake van een kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling past daarom binnen de uitgangspunten die het streekplan hanteert.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Een beleidsinstrument is de Welstandsnota. De gemeente Dongeradeel heeft samen met de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel en Kollumerland c.a. een welstandsnota (2004) opgesteld. De welstandsnota geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal

welstandscriteria opgesteld, waaraan een bouwplan moet voldoen. Het bouwplan zoals hiervoor beschreven is voorgelegd aan de welstandcommissie en is akkoord bevonden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieuzonering, geluid, water, bodem, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels&leidingen.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies(woningen) noodzakelijk. De ontwikkeling betreft de functiewijziging van Agrarische Cultuurgrond naar Maatschappelijk, in een gebied waar de woonfunctie overheerst. De maatschappelijke functie is hier in beginsel goed inpasbaar.

Aangezien de functiewijziging plaatsvindt in een bestaand woninglint, waar al een gebouw stond welke een functie vervulde voor de ijsbaan heeft deze wijziging geen negatieve gevolgen voor het plangebied. Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Uitzonderingen vormen 30 km/uur gebieden en woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan, moet een hogere waarde worden vastgesteld. De bebouwde kom van Oostrum is ingericht als 30 km/uur gebied. De Heechswei is een woonstraat en er is geen sprake van een hoge verkeersintensiteit. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï bestaan dan ook geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het project is aan Wetterskip Fryslân kenbaar gemaakt middels de digitale watertoets, zie bijlage 2. Hieruit volgt dat het project een standaard wateradvies (korte procedure) heeft gekregen. Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies. In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Geadviseerd wordt om het regenwater langzaam te laten wegllopen en het regenwater niet op het riool te lozen, tevens wordt het gebruik van schone bouwmaterialen geadviseerd. Er zal in dit geval gewerkt gaan

worden met deels openbestrating (graskeien) en open plaatsen tussen bestrating. Hemelwater ofwel regenwater zal op de nabij gelegen sloot worden afgevoerd in plaats van het riool. Tevens zullen schone bouwmaterialen worden toegepast. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen van het waterschap opgenomen in het wateradvies.

4. 4. Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw is een bodemonderzoek noodzakelijk voor een goed inzicht in de kwaliteit van de bodem. Waar deze ondermaats blijkt, is sanering noodzakelijk. Aangezien er geen sprake is van een verdachte locatie is een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

4.5 Archeologie

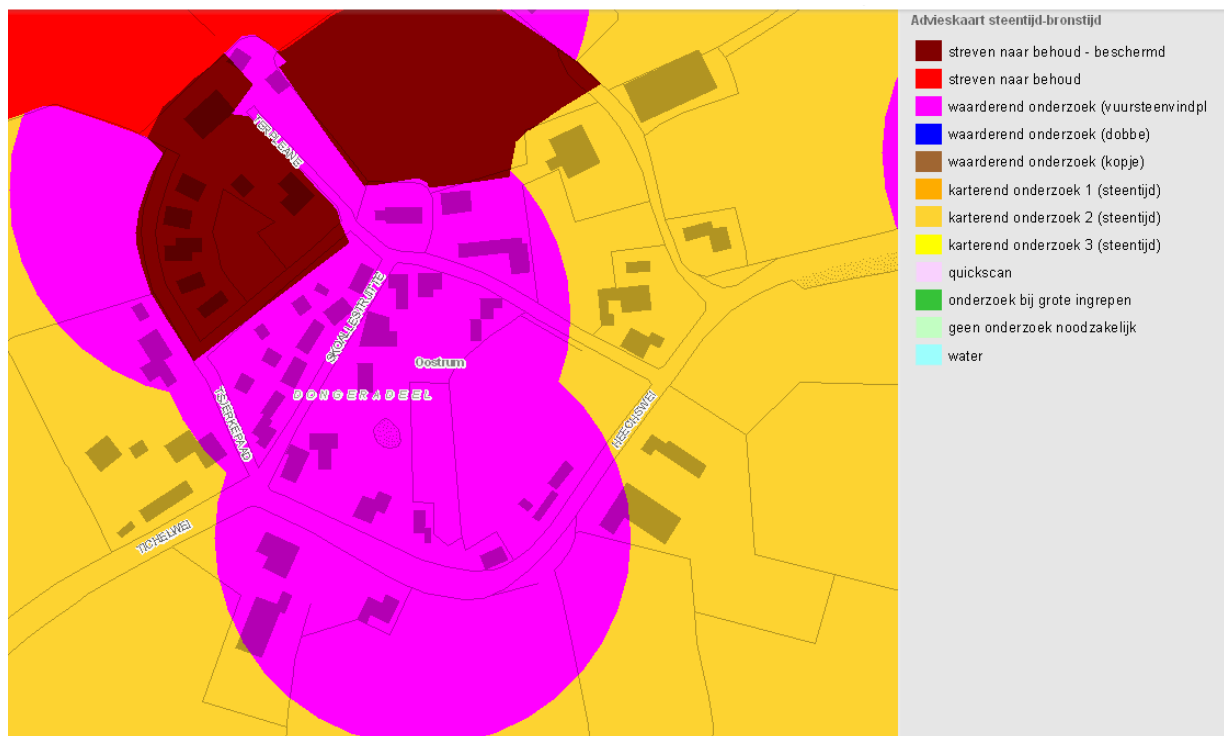
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra). De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - vroege bronstijd en één voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen. Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen aangaande mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die aangaande mogelijke jongere vindplaatsen. Door middel van de twee advieskaarten kan worden nagegaan welke onderzoeksinspanning wordt gevraagd op een bepaalde plaats.

Advieskaart Steentijd- Bronstijd

Voor Oostrum en ook voor de betreffende locatie geldt het advies dat er een karterend onderzoek noodzakelijk is. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen.

De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. In dit geval is in overleg met provincie geen advies noodzakelijk, daar het een kleine locatie betreft van ongeveer 880 m² en ligt aan de rand van archeologisch waardevol gebied. De verwachting is dat de kans op aantasting bij deze ingreep zeer klein is.

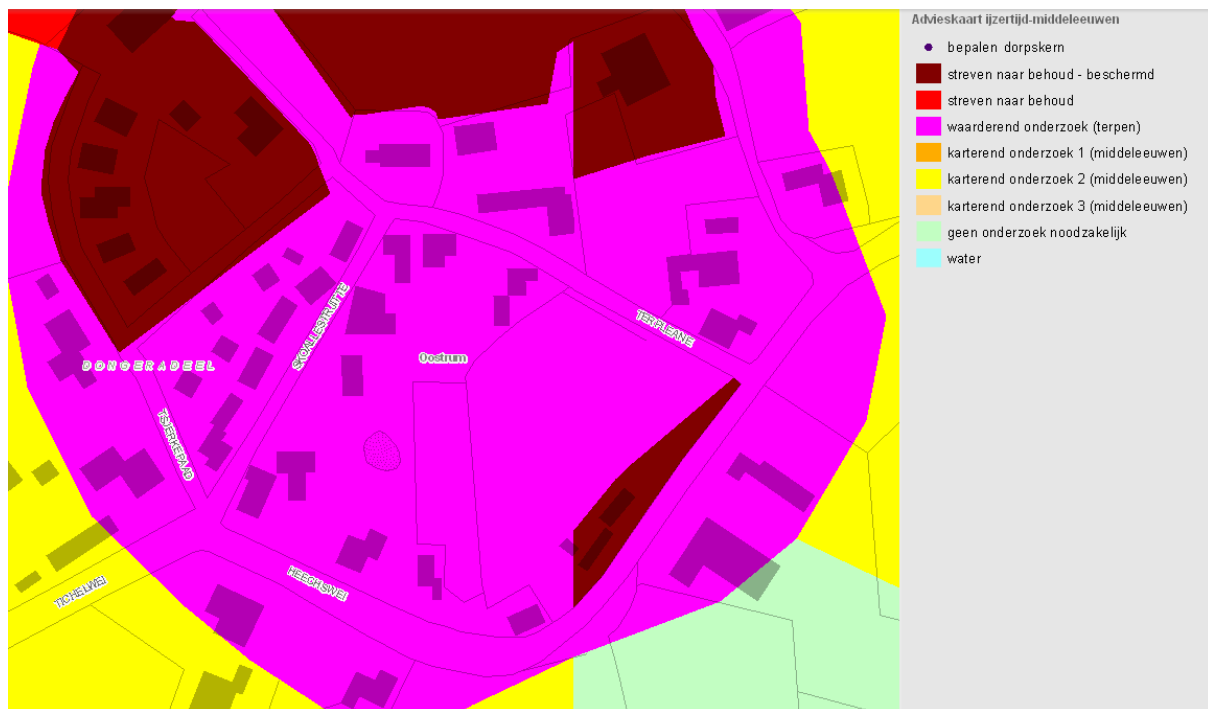


Figuur 4. Advieskaart Steentijd- vroege Bronstijd (Famke, provincie Friesland)

Advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen

Voor een deel van Oostrum en ook voor de betreffende locatie geldt het advies streven naar behoud-beschermd. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol. Vaak zijn deze gebieden in het bestemmingsplan opgenomen als 'archeologisch waardevol gebied', met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Wanneer dit nog niet het geval is, adviseren wij om dat, bijvoorbeeld wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, zo spoedig mogelijk te doen. Wij raden af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden.

Soms hebben deze terreinen nu al een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.



Figuur 5. Advieskaart ijzertijd-middeleeuwen (Famke provincie Friesland)

Uit de onderzoeksresultaten archeologie blijkt dat er voor deze locatie geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er vinden wel ingrepen in de bodem plaats, maar deze zijn tot het minimum beperkt. In overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, waar het bouwplan is besproken en er aanpassingen zijn gedaan om de ingrepen in de bodem te minimaliseren, is er geen archeologisch onderzoek vereist. Het betreft hier een functiewijziging van perceel en vervanging van deels een oud bestaand pand. Er wordt voldaan aan het gestelde advies namelijk streven naar behoud.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming. Het dorp Oostrum ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied de Waddenzee. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en stelt geen milieubelastende functies voor. De ontwikkeling is zodanig beperkt dat deze geen effecten op de natuurwaarden van de Waddenzee heeft.

Soortenbescherming. Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en het plangebied is grotendeels verhard. Bestaande bebouwing (oud gebouwtje) wordt gesloopt, daarom vinden er wel sloop werkzaamheden plaats. Het gaat hierbij slechts om een functiewijziging. In verband daarmee is een nader (veld) onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen of binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit zijn veelal een gevolg van een toename van de verkeersaantrekkende werking. Hiervan is geen sprake. Het betreft hier nieuwbouw en een functiewijziging van een gebouw, er zal wel meer gebruik van gebouw gemaakt gaan worden, vooral door kinderen en jeugd. Er zijn met betrekking tot luchtkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in het voorliggende plan rekening mee gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe

bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Het plangebied valt onder de bestemming "Maatschappelijk". De regeling voor deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan voor het dorp Oostrum. Het hoofdgebouw is vastgelegd binnen het bouwvlak.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*, verzonden naar de overleginstanties. Van de Provincie Fryslân en het Wetterskip zijn reacties ontvangen. Geen van de instanties heeft aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage in de toelichting.

Zienswijzen

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het bestemmingsplan in te dienen. De ingediende zienswijze worden voorzien van een passende reactie en de indiener wordt hiervan op de hoogte gesteld. De resultaten uit de voorgenoemde procedure tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het een plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten voor het bestemmingsplan en de juridische procedure zullen op de initiatiefnemer verhaald worden door middel van de gemeentelijke legesverordening. Mogelijke planschadeposten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht en hiermee vervalt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan Oostrum – Heechswei 1B voorgelegd aan de betrokken instanties. Van de Provincie Fryslân en het Wetterskip zijn reacties ontvangen. Geen van de instanties heeft aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage in de toelichting.

BIJLAGE 1
Overleg reacties

provinsje fryslân
provincie fryslân 

postbus 20120
8900 lni Leeuwarden
siekentrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dongeradeel
Postbus 1
9100 AA DOKKUM

Leeuwarden, 8 mei 2012
Verzonden,

10 MEI 2012
Ons kenmerk : 01003506
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : T. de Jong / (058) 292 52 42 of t.dejong@fryslan.nl
Uw kenmerk : G. van den Berg
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan Oostrum - Heechswei 1B

Geacht college,

Op 18 april 2012 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn adequaat verwerkt.

Het plan geeft ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


Mw. drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Stêd en Plattelân

BIJLAGE 2 Watertoets



Project: Heechswai 1B Oostrum
Gemeente: Dongeradeel
Aanvrager: Lies Siegersma
Organisatie: KARUS architectuur&stedenbouw

Geachte heer/mevrouw Lies Siegersma,

Voor het plan *Heechswai 1B Oostrum* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslan afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@wetterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *Heechswai 1B Oostrum* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslan adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Heechswai 1B Oostrum*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

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 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. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslan. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

Inhoudsopgave

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Maatschappelijk	11
Artikel 4 Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied	12
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	14
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 9 Overgangsrecht	15
Artikel 10 Slotregel	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oostrum – Heechswei 1B van de gemeente Dongeradeel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0058.BPDRP2012P5.VG01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidinggrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch aanverwant bedrijf:

een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

1.10 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage:

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning/bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend)bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 beschermd dorpsgezicht:

een dorp of een deel van een dorp, welke als gevolg van haar cultuurhistorische en ruimtelijke waarden die zijn omschreven in bijlage 4a en 4b van het bestemmingsplan Doarpen als gevolg van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht;

1.17 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- bestaand ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan;

b. ten aanzien van het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bijzondere paardenhouderij:

een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's;

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirecte steun vindt in of op de grond;

1.29 chalet:

een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg;

1.37 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.38 geluidsgevoelige objecten:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.40 gevellijn:

de als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.41 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.42 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.44 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar 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;

1.45 horeca categorie 1:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals dagrestaurants c.q. eethuisjes, ijssalons, croissanterieën en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.46 horeca categorie 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, grillrooms, shoarmazaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

1.47 horeca categorie 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

1.48 horeca categorie 4:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

1.49 horeca categorie 5:

horecabedrijven gericht op het met name in de avond- en nachturen verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, zoals nachtclubs en automatieken;

1.50 horeca categorie 6:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

1.51 individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw:

een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.52 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.53 kantine:

een ruimte, behorende bij een maatschappelijke, een recreatieve of een sportvoorziening, waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken, primair ten behoeve van de gebruikers van die voorziening;

1.54 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.55 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.56 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, jongerenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.58 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.59 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.60 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.61 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.62 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil;
- d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont:
 - de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

1.63 permanente bewoning:

de bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.64 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.65 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.66 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.67 recreatiewoning:

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.68 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

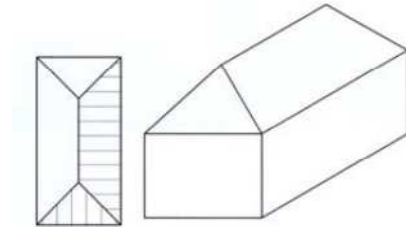
een bouwwerk c.q. object dat kan worden aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.69 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

70. schilddak:

een kap, zoals hieronder is afgebeeld, waarbij het dak bestaat uit vier vlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten;



1.71 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.72 snack-kiosk:

een gebouw van een lichte constructie ten behoeve van een horecabedrijf categorie 2 met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en de avond, waarbij de verkoop zich aan het loket voltrekt;

1.73 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.74 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.75 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.76 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.77 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.78 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.79 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.80 woonhuis:

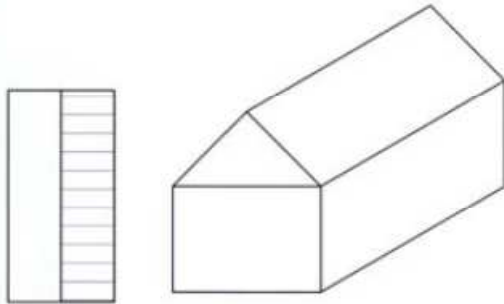
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.81 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen bedoeld object;

1.82 zadeldak:

een kap, zoals hieronder is afgebeeld, waarbij het dak bestaat uit twee vlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten;



1.83 zalencentrum:

een bedrijf dat voornamelijk is gericht op de verhuur van zalen voor het houden van onder meer cursussen, conferenties en feesten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen; met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van de in artikel 3 lid 3. 1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. indien in het bouwvlak de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, mag de bouwhoogte van een gebouw, ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. indien in het bouwvlak de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" is aangegeven, mag de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling van een gebouw, respectievelijk ten minste en hoogste de in de aanduiding aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 13 lid 13. 2. 1 sub a en toestaan dat gebouwen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;

3.4.2 De in lid 3.4.1 genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

4.2. Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt vergroot;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3. Ontheffing van de bouwregels

4.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 4 lid 4. 2 sub a en toestaan dat bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken met meer dan 50 m² worden vergroot;
- b. het bepaalde in artikel 4 lid 4. 2 sub b en toestaan dat bouwwerken van meer dan 50 m² worden gebouwd;

mits:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden voor de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - b. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4. 3. 2. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 4 lid 4. 3. 1 onder 3, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de ontheffing niet verleend.

4. 4. Aanlegvergunning

4. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een diepte van meer dan 0,30 m en een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. het graven of dempen van watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,30 m;
- d. het verlagen van het waterpeil.

4. 4. 2. Het in artikel 4 lid 4. 4. 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4. 4. 3. De in artikel 4 lid 4. 4. 1 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend, indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden voor de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - b. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4. 4. 4. Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de ontheffing voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 4 lid 4. 4. 3 onder 3, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de ontheffing niet verleend.

4. 5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, hellingbanen en funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de aanduidingen aangegeven maatvoeringeisen met betrekking tot goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 20% van die maatvoeringeisen;
- c. het bestemmingsplan ten aanzien van de voorgeschreven minimale en maximale dakhelling ten behoeve van het toestaan van afwijkingen in kapvormen;
- d. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken, sanitaire voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
- e. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- f. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
- g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

- h. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
1. trappen, trappenhuizen en galerijen;
 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
 3. overstekende daken;
- mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend;
4. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend.

8.2 Toetsingscriteria

De in lid 7.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

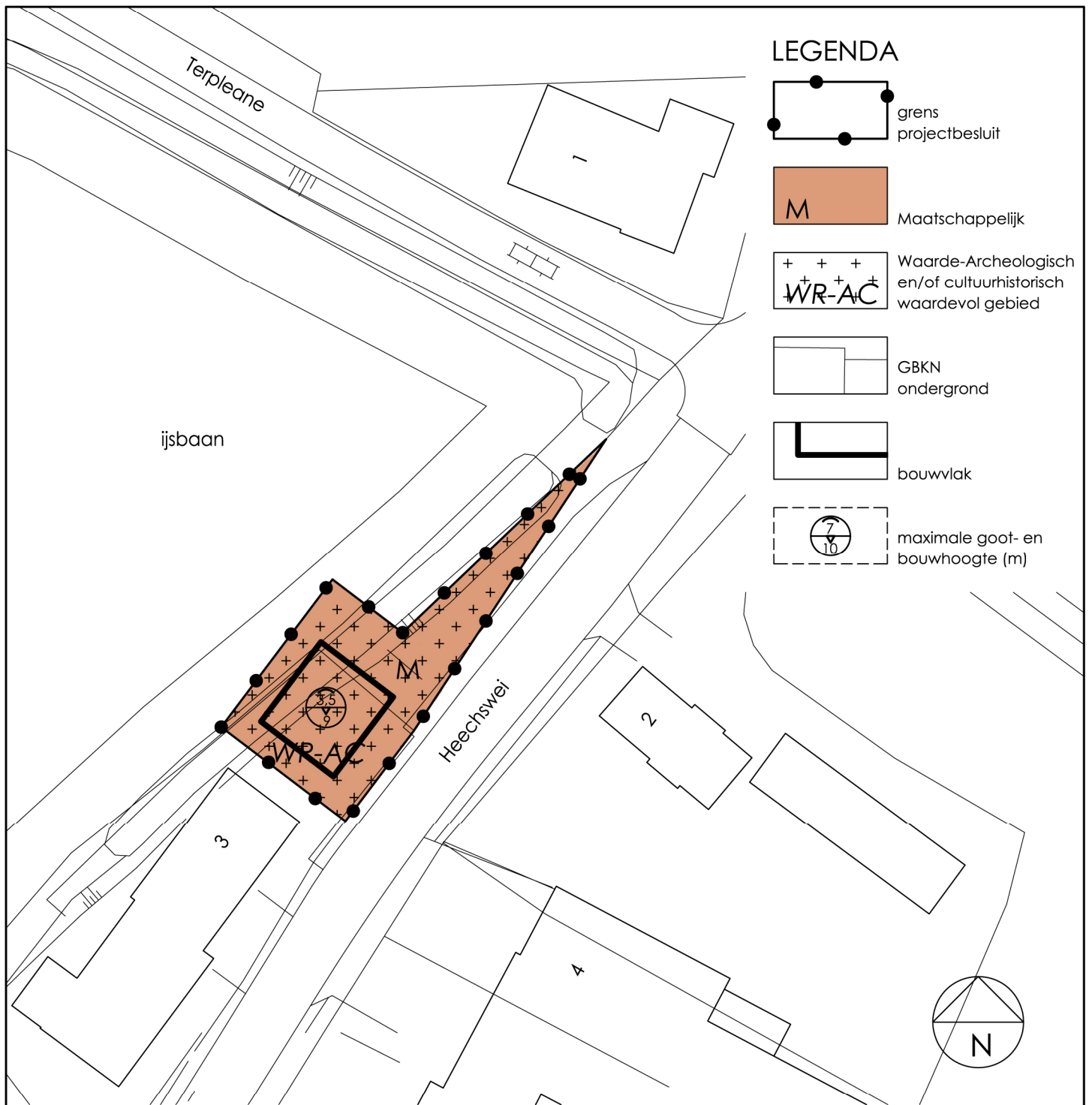
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan “Oostrum – Heechswei 1B”
van de gemeente Dongeradeel**

Behorend bij het besluit van 2012.



opdrachtgever

vereniging van dorpsbelangen Oostrum

bestemmingsplan Oostrum-Heechswei 1B

onderwerp

plankaart NL.IMRO.0058.BPDRP2012P5-VG01

schaal

1:500

dossiernummer

tekeningnummer

formaat

A4

getekend

kdb

P10121

5001

datum

22-02-2012

gewijzigd

ampèrelaan 1L
9207 am drachten
t 0512 - 589873
f 0512 - 589874
info@karus-architecten.nl
www.karus-architecten.nl

KARUS

ARCHITECTUUR
& STEDENBOUW

