

Bestemmingsplan Boelenslaan



VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Boelenslaan

V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

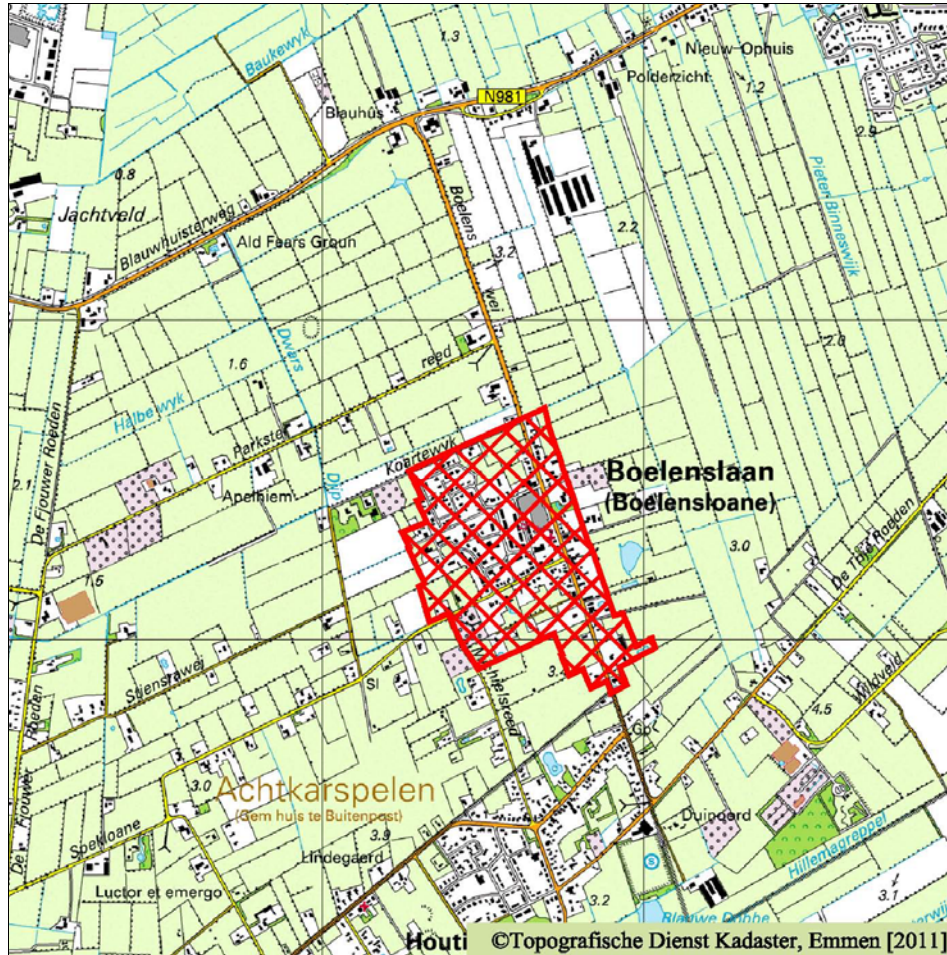
Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

29 september 2011  
Projectnummer 005.00.04.34.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planbegrenzing	5
1.3	Herziening	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>De bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging en ontsluiting	7
2.2	Ontstaan en ontwikkeling van Boelenslaan	7
2.3	Functies in het plangebied	8
<b>3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijke beleid	16
<b>4</b>	<b>Beperkingen</b>	<b>23</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Hinder van bedrijvigheid	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Archeologische waarden	27
4.6	Bodemkwaliteit	29
4.7	Ecologische waarden	31
4.8	Waterbeheer	32
<b>5</b>	<b>Beleidsuitgangspunten</b>	<b>37</b>
5.1	Wonen	37
5.2	Bedrijven en voorzieningen	39
5.3	Overige aspecten	39
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>41</b>
6.1	Inleiding	41
6.2	Juridische vormgeving	42
6.3	Bestemmingen	45

<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>53</b>
7.1	Inspraak	53
7.2	Overleg	59
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>67</b>

## **Bijlagen**

# 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 planherzelingen.

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 <sup>e</sup> fase	11-10-1996
Bestemmingsplan Boelenslaan-Koartewyk	02-02-1999
Bestemmingsplan Boelenslaan Open plek	12-05-2000

1 . 4

## L e e s w i j z e r

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, ten slotte, 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 Achtkarspelen.

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.

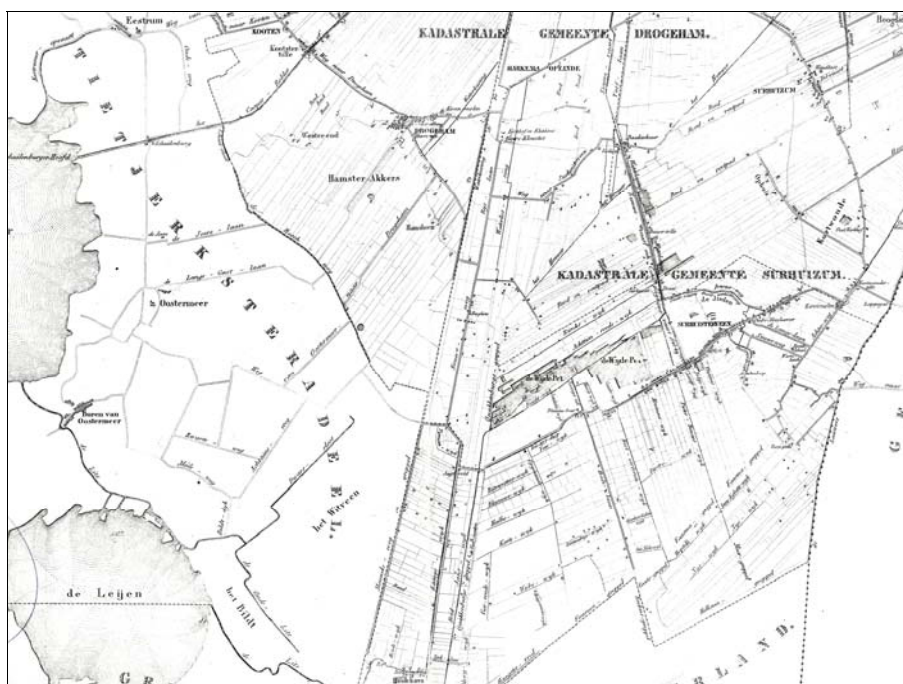
INTERNE ONTSLUITING

## 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 hollen, de "Feanster 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

### Functies 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 (brutobezetting). In 2002 waren dit nog 2,55 bewoners per woning. De gemiddelde woning-

bezetting 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

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

NATIONAAL LANDSCHAP NOORDELIJKE Wouden

reliëf door pingoruïnes en houtwallen. Het beleid voor de Noordelijke Wouden is in de nota als volgt uiteengezet: "Dit zeer kleinschalige veenontginningsland- schap is zeer bijzonder in Nederland. De strokenverkaveling met een kenmer- kende verhouding van lengte en breedte, gecombineerd met de aanwezigheid van elzensingels of houtwallen op de perceelsranden, geven een zeer fijnmazi- ge verzameling van kleine groene ruimtes. Daarin zijn soms pingoruïnes te vin- den 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 vast- gesteld. 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 kwali- teiten 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 be- bouwde kommen op te vangen.

NATIONAAL LANDSCHAP  
NOORDELIJKE Wouden

Overeenkomstig de opgave uit de Nota Ruimte is er in het streekplan ook bij- zondere aandacht voor de nationale landschappen. Uitgangspunt van het ruim- telijk 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 natio- nale landschappen. Dit betekent dat binnen deze landschappen woningen mo- gen 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 es- gronden daartussen;

- het in verhouding dichte netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- de afwisseling in schaal en (beperkt) reliëf;
- de opstreckende 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.

DE WONINGMARKT IN  
FRYSLÂN 2007 - 2016;  
WBOF 2007

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.

NOTITIE REGIONALE WO-  
NINGBOUWAFSPRAKEN

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 1.279 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 Achtkarspelen 60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

De provincie koppelt de kwantitatieve programmering onlosmakelijk aan een set kwalitatieve afspraken. De provinciale afspraken 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 1.226). 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 zo nodig een herijking van de afspraken. Om die reden is afgesproken dat gezamenlijk, in aansluiting op de provinciale systematiek, een systeem zal worden ontwikkeld voor de monitoring van de ontwikkelingen op de



woningmarkt. Verder is afgesproken dat een eerste herijking van de woningbouwafspraken in 2012 zal plaatsvinden. 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.

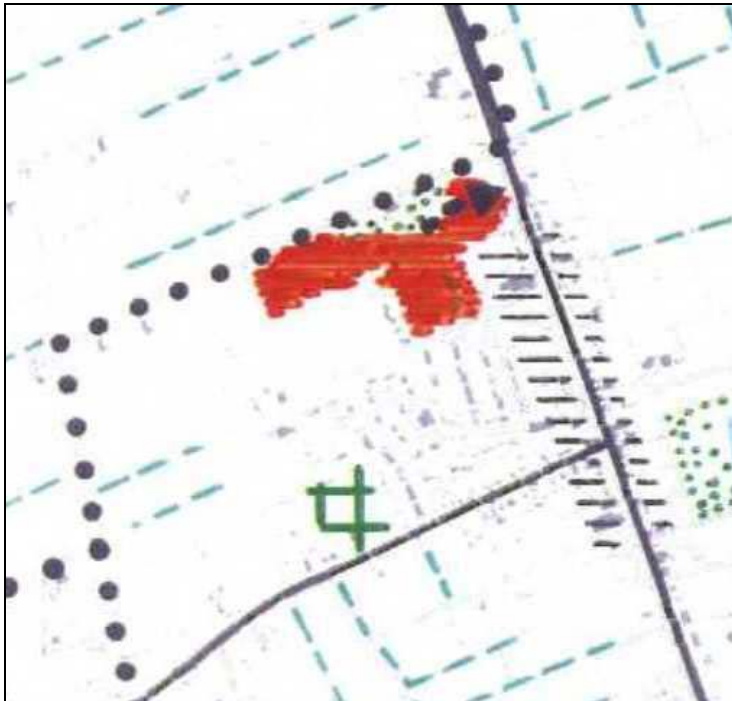
3 . 4

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

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 WONING- BOUWAFSPRAKEN

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.

Op 26 september 2002 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Interimregeling aanpassing geldende woonbestemmingen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 1 april 2003. Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voorkomen dat de gemeentelijke visie op het wonen zoals dat is uiteengezet in het Woonplan wordt gedwarsboemd door ontwikkelingen waarop de gemeente geen invloed heeft. Hiervoor zijn alle zogenoemde 'slapende woonbestemmingen' in de verschillende dorpen in kaart gebracht. Bepaald is welke woonbestemmingen gehandhaafd mogen blijven en welke kunnen vervallen. Daarna is overwogen hoe de bouw van woningen op deze plekken kan worden afgestemd op het beleid zoals dat is vastgesteld in het Woonplan.

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 zijn 5 woningen, de ontsluitingsweg en een groenstrook bij recht in het plan opgenomen. Voor de overige 8 tot 12 woningen is een uit te werken bestemming opgenomen.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de mogelijkheid in het plan om, aansluitend op het plan De Wyk, 5 woningen bij recht te bouwen en 12 woningen door middel van de bestemming 'Gemengd- Uit te werken'. De provincie merkt op dat woningbouw mogelijk is als dit past binnen de woningbouwafspraken met de regio en de provincie. Het standpunt dat de betreffende locatie valt binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing en daarom valt binnen de afspraak van "plafondloos" bouwen, waardoor een nadere (getalsmatige) onderbouwing van het aantal woningen achterwege kan blijven, deelt de provincie niet. De provincie geeft aan dat de locatie valt binnen het begrensde stedelijk gebied, maar niet onder de woningbouwafspraken over "plafondloos" bouwen.

ZIENSWIJZE PROVINCIE  
FRYSLÂN

De provincie kan instemmen met het plan als bij de vaststelling van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing wordt opgenomen over het aantal geprojecteerde woningen in relatie tot het woningbouwprogramma van de gemeente. Het aantal woningen behoort dan in overeenstemming te zijn met de woningbouwafspraken die de provincie en de regio hebben gemaakt tot 2016. Als het programma tot 2016 niet toereikend is voor de uitvoering van het (ontwerp)bestemmingsplan Boelenslaan zal de capaciteit verminderd of geschrapt moeten worden. De provincie acht het aanvaardbaar dat een beperkt aantal woningen - zij het minder dan 12 - wordt opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid voor de periode vanaf 2016, mits die bevoegdheid is voorzien van het criterium dat de wijziging moet passen binnen de woningbouwafspraken binnen de regio en met Gedeputeerde Staten.

In de reactie op de zienswijze geeft de gemeente het volgende aan. De gemeente heeft in eerste instantie een andere (ruimere) uitleg gegeven aan de betreffende bepaling en toelichting uit de (toen nog) ontwerpverordening Romte Fryslân. Uit de uitleg van de provincie blijkt duidelijk dat de uitbreidingslocatie wel gesitueerd is binnen de provinciale begrenzing van het gebied stedelijke bebouwing, maar niet valt onder de woningbouwafspraken over het "plafondloos" bouwen. Dit betekent dat een beroep moet worden gedaan op het gemeentelijke buitenstedelijke richtgetal.

De gemeente hecht veel waarde aan een goede tweede ontsluiting van De Wyk en wil de verwachtingen die met het ontwerpbestemmingsplan in het dorp (Plaatselijk Belang) en bij de woningbouwvereniging (bouw levensloopgeschikte huurwoningen) zijn gewekt graag nakomen. Voortbordurend op de oplos-

singsrichting van de provincie heeft de gemeente het bestemmingsplan dan ook gewijzigd vastgesteld en een nadere onderbouwing opgenomen over het aantal geprojecteerde woningen in relatie tot het woningbouwprogramma van de gemeente.

Ten aanzien van het aantal van 5 woningen bij recht opgenomen in het voorliggende plan, aansluitend op De Wyk, stelt de gemeente dat een reservering wordt gedaan op het buitenstedelijk richtgetal waardoor realisering past binnen de gemaakte woningbouwafspraken tot 2016. Er is tot 2016 op grond van de gemaakte woningbouwafspraken nog een beperkte hoeveelheid contingent beschikbaar, dus deze reservering is mogelijk.

Voorts schrapt de gemeente de bestemming 'Gemengd-Uit te werken'. Dit gebied is in het vastgestelde plan bestemd voor 'Agrarisch' met een aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied". Op grond van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is de realisatie van woningbouw, onder voorwaarden, mogelijk. In de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid is, onder andere, worden opgenomen dat binnen de aanduiding ten hoogste 11 woningen mogen worden gerealiseerd en dat het te bouwen aantal woningen moet passen binnen de woningbouwafspraken met de regio en Gedeputeerde Staten.

De ruimte voor de realisatie van de woningen op grond van de wijzigingsbevoegdheid zal gezocht worden in het uitvallen van andere woningbouwplannen, de herijking van de regionale woningbouwafspraken die in 2012 zal plaatsvinden en in eventuele nieuwe woningbouwmogelijkheden voor de periode na 2016.

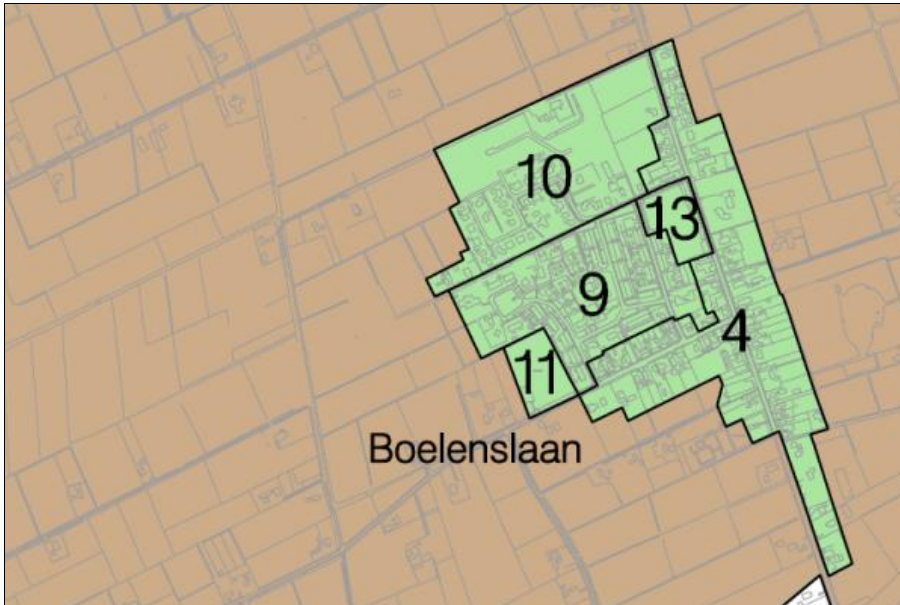
Op bovenstaande wijze geeft de gemeente invulling aan de zienswijze van de provincie Fryslân.

#### 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'.

#### WELSTANDSNOTA NOORDOOST FRYSLÂN

De vier gemeenten in Noordoost Fryslân hebben in 2004 gezamenlijk de Welstandsnota Noordoost Fryslân opgesteld. Een herziening van de welstandsnota heeft plaatsgevonden vanaf 2008, welke is vastgesteld op 14 januari 2010. 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.



Figuur 3. Fragment Welstandsnota NOFA

In Boelenslaan worden, zoals is weergegeven in voorgaande 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.

TOEKOMSTVISIE ACHT-  
KARSPLEN 2006-2016

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.

#### PROSTITUTIEBELEID

Op 29 juni 2000 heeft de gemeenteraad besloten om prostitutiebeleid vast te stellen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te wijzigen 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

### W e g v e r k e e r s l a w a a i

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 wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat het plan niet door hinder als gevolg van geluid vanwege wegverkeerslawaaï wordt belemmerd.

CONCLUSIE

## 4 . 2

### H i n d e r v a n b e d r i j v i g h e i d

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.

UITBREIDING EN  
VESTIGING VAN (NIEUWE)  
BEDRIJVEN IN RELATIE TOT  
WONEN

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 Centrum dan wel Gemengd. Hierdoor hebben deze gronden ruimere gebruiksmogelijkheden. Zo is de vestiging van (nieuwe) bedrijven op de gronden met de bestemming Centrum 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

NATIONAAL  
MILIEUBELEIDSPAN 4

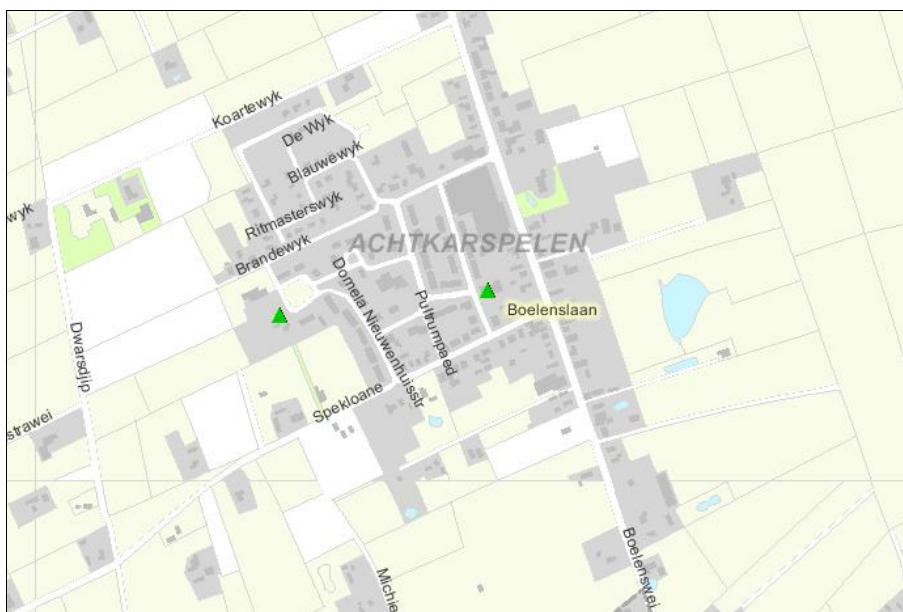
Op grond van het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen moet tijdens de planvorming onderzoek worden gedaan naar mogelijke gevarenrisico's in het plangebied. In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 zijn de hoofdlijnen voor vernieuwing 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 ten minste 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

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

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

### WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>.

### ONDERZOEK

Voor kleinere projecten heeft het ministerie van Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vanwege het project bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Uitzondering hierop zijn de vijf te bouwen woningen die bij recht in het bestemmingsplan zijn meegenomen en de 8 tot 12 woningen die in het gebied met de uit te werken bestemming kunnen worden gerealiseerd. Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van ten hoogste 280 motorvoertuigen per dag vanwege deze woningen verwacht. Een aantal van 17 woningen genereert maximaal 119 extra verkeersbewegingen per dag. Uit de NIBM-tool komt naar voren dat hiermee de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschreden wordt.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		119
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5. Berekening NIBM-tool

Het plan kan worden beschouwd als een nibm-plan. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

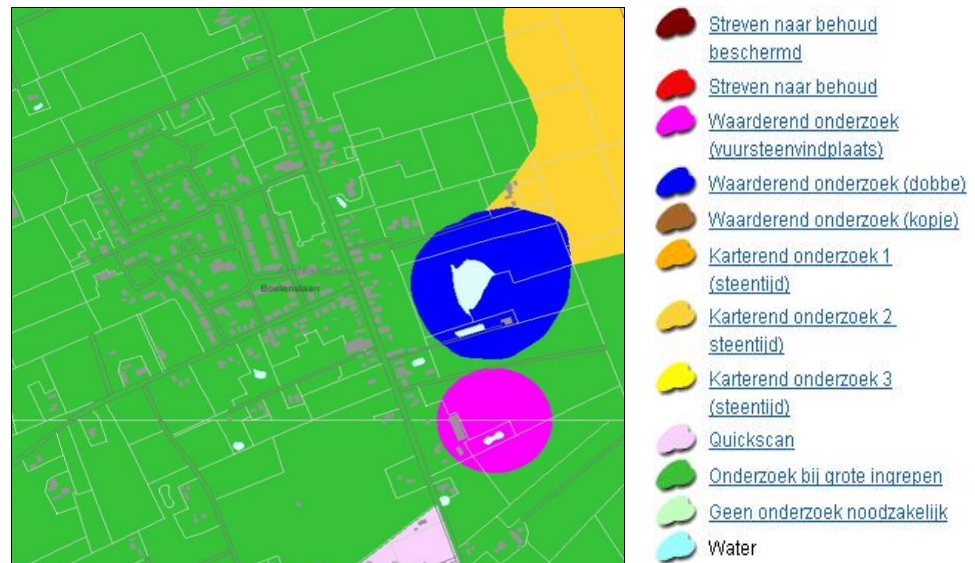
4 . 5

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



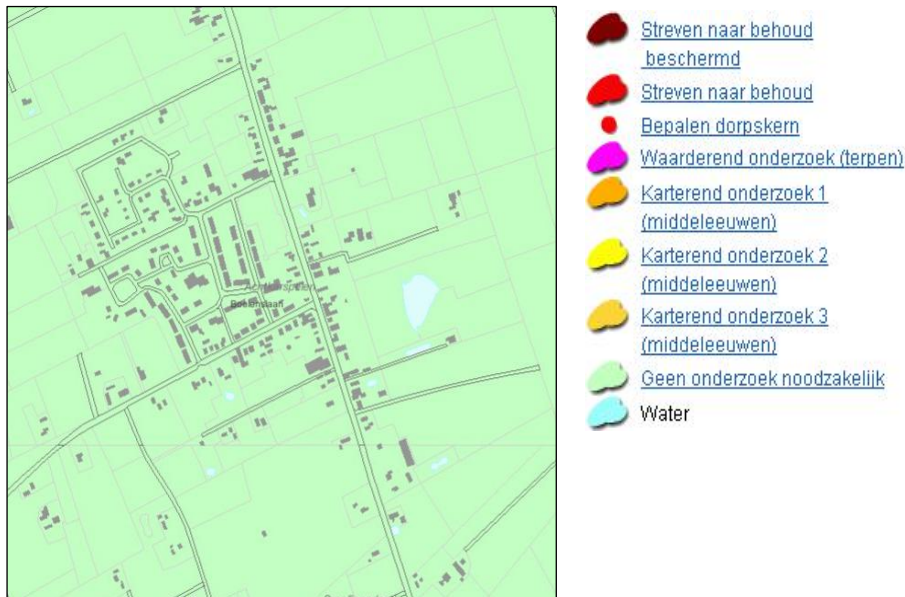
Figuur 6. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd

#### 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 25.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 7. 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is met name een beheerplan. De locatie waar woningbouw is voorzien, kent een oppervlakte van minder dan 25.000 m<sup>2</sup>. In dit bestemmingsplan worden derhalve geen ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 25.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit bestemmingsplan niet door archeologische waarden wordt belemmerd.

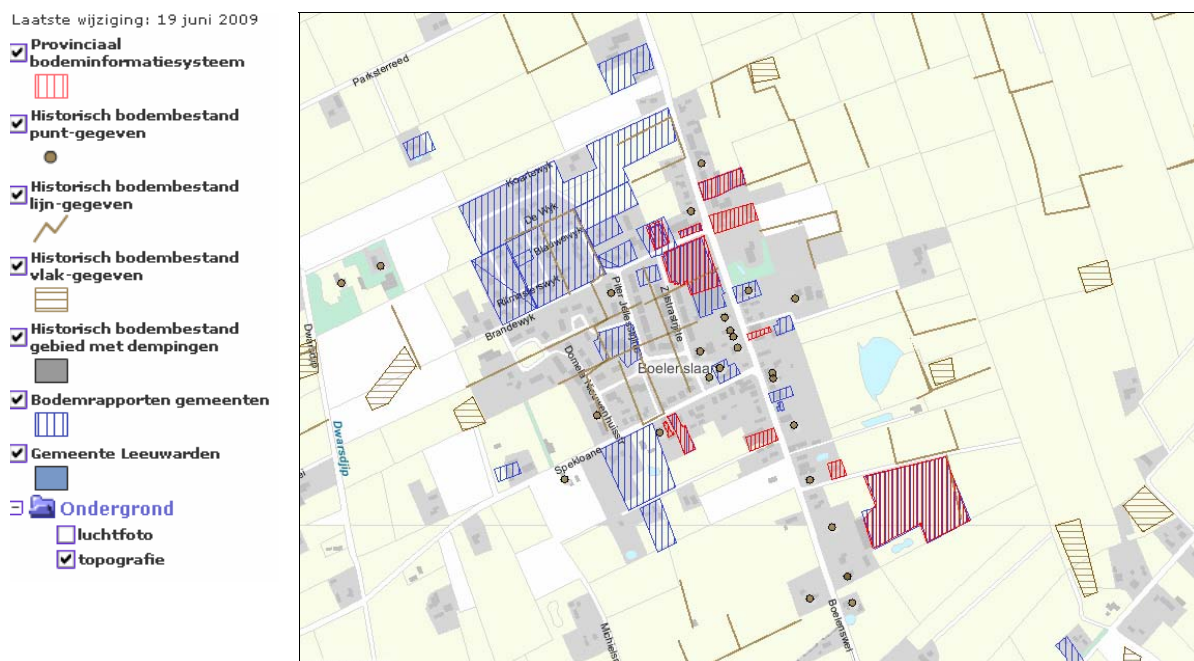
CONCLUSIE

#### 4 . 6

### B o d e m k w a l i t e i t

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 8. Fragment "Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging"

MILIEUKUNDIG  
BODEMONDERZOEK

Het voorliggende bestemmingsplan is in overwegende mate een beheerplan. Uitzondering hierop zijn de vijf te bouwen woningen die bij recht in het bestemmingsplan zijn meegenomen en de 8 tot 12 woningen die in het gebied met de uit te werken bestemming kunnen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente milieukundig bodemonderzoek laten uitvoeren door WMR Rinsumageest bv (*Verkennd bodemonderzoek De Wyk, Boelenslaan, kenmerk 103258-02/FV, 10 februari 2011*). De bovengrond, ondergrond en het grondwater is onderzocht. Ook is er een asbestinspectie gehouden. In de mengmonsters van de bovengrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten gemeten. Dit geldt ook voor de mengmonsters van de ondergrond. In het grondwater zijn voor de stoffen koper, xylenen en naftaleen licht verhoogde concentraties gemeten. Er zijn op de onderzoekslocatie geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Conclusie van het onderzoek is dat, hoewel voor enkele parameters licht verhoogde concentraties zijn gemeten, er geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is voor aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

Het bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende bodemkwaliteit 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 soortenbescherming 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overwegende mate een beheerplan. Uitzondering hierop zijn de vijf te bouwen woningen die bij recht in het bestemmingsplan zijn meegenomen en de 8 tot 12 woningen die in het gebied met de uit te werken bestemming kunnen worden gerealiseerd. In dit kader heeft de gemeente een ecologisch onderzoek laten uitvoeren door BügelHajema Adviseurs (*Advies Natuurwaarden Boelenslaan, uitbreiding Boelenswei, kenmerk 005.00.04.35.00, 18 januari 2011*). In het onderzoek is gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten.

ECOLOGISCH ONDERZOEK

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007.

BESCHERMDE GEBIEDEN

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

BESCHERMDE SOORTEN

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

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

CONCLUSIE

Het is aan het bevoegd gezag de visie dat geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.



Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onoverkoombare gevolgen voor ecologische waarden wordt belemmerd.

4 . 8

## W a t e r b e h e e r

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 waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) "Wiis mei wetter", het waterhuishoudingsplan (WHP) "Wetter jout de romte kwaliteit" en in de Keur. In het WBP en WHP worden de drie hoofdthema's van beleid, te weten waterveiligheid, voldoende water en schoon water, uitgewerkt. 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.

ADVIES WETTERSKIP  
FRYSLÂN BEHEERDEEL

Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie van 29 maart 2010 op het verzoek tot het geven van een advies in het kader van de watertoets gereageerd. Het Wetterskip brengt het volgende onder de aandacht.

De watergangen in het zuiden van het plangebied zijn hoofdwatergangen. Deze hoofdwatergangen hebben een belangrijke af- en doorvoerfunctie. Een hoofdwatergang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op het beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatergang dienen 5 meter breed te zijn. De hoofdwatergangen zijn bestemd voor 'Water'.

Aan de Domela Nieuwenhuisstrjitte/Andrys Geartswei is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 meter om het gemaal. Alle ingrepen binnen die zone moeten gemeld worden bij het Wetterskip. Het rioolgemaal is bestemd voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf'. Dit is een passende bestemming.

In het plangebied bevindt zich een persleiding. Het Wetterskip heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt onder andere in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijde van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen onder andere geen vaste verhardingen en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Dit is voldoende via de privaatrechtelijke weg geregeld.

Het Wetterskip hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het verhard oppervlak toeneemt. Een percentage van 10% van het totale nieuwe verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlakte water. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen van het verhard oppervlak kunnen de gevolgen daarvan getoetst worden door middel van een gewone of een versnelde watertoets. Voor elke afzonderlijke uitbreiding wordt gekeken of deze voldoet aan de wensen van het Wetterskip en daarmee geen problemen oplevert voor de waterhuishouding. Bij eventuele uitbreiding wordt het Wetterskip om advies gevraagd.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het plan grotendeels een conserverend karakter heeft. Het Wetterskip ziet, bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, het plan graag vroegtijdig tegemoet, zodat een wateradvies gegeven kan worden.

Indien dit advies wordt opgevolgd ziet het Wetterskip, met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan, geen waterhuishoudkundige bezwaren en geven een positief wateradvies.

ADVIES WETTERSCHIP FRYSLÂN UITBREIDING	Het voorliggende bestemmingsplan is in overwegende mate een beheerplan. Uitzondering hierop zijn de vijf te bouwen woningen die bij recht in het bestemmingsplan zijn meegenomen en de 8 tot 12 woningen die in het gebied met de uit te werken bestemming kunnen worden gerealiseerd. Om die reden is door de gemeente een wateradvies gevraagd met betrekking tot de uitbreiding. Het Wetterskip Fryslân heeft in haar reactie van 10 januari 2011 op het verzoek tot het geven van een advies in het kader van de watertoets gereageerd.
COMPENSATIE VERHARDING	Het Wetterskip hanteert het uitgangspunt dat de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door 10% van de toename van het verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De gemeente heeft aangegeven dat het verhard oppervlak met ongeveer 5.000 m <sup>2</sup> toeneemt. Ter compensatie dient dan 500 m <sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. De gemeente wil deze compensatie graag in de nieuwe groenstrook realiseren. Het Wetterskip kan hiermee instemmen mits het water onder de Koartewyk wordt doorgebracht en in westelijke richting langs de Koartewyk wordt afgevoerd.
AFVALWATER- EN REGENWATERSYSTEEM	Uitgangspunt van het Wetterskip is regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan het hemelwater, afkomstig van het verhard oppervlak, onder voorwaarden (zie hierna), geloosd worden op het oppervlaktewater. Uitbreiding van het rioleringsstelsel dient aan het Wetterskip te worden doorgegeven.
WATERKWALITEIT	Om een goede kwaliteit van water te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
DROOGLEGGING	Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verhardingen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging. De locatie ligt in een peilgebied met een vast peil van +0,95 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen +2,80 NAP en de +3,50 m NAP. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.
EINDADVIES	Het Wetterskip gaat ervan uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Het Wetterskip geeft een positief wateradvies en geeft aan dat de watertoetsprocedure hiermee is afgerond.
ZIENSWIJZE WETTERSCHIP FRYSLÂN	Het Wetterskip geeft door middel van de ingediende zienswijze aan dat zij kunnen instemmen met het compenseren van het extra te verhard oppervlak (van de uitbreiding van De Wyk) in de nieuwe groenstrook, mits het water onder de Koartewyk door en vervolgens in westelijke richting langs de Koartewyk

wordt afgevoerd. In het wateradvies heeft het Wetterskip aangegeven dat de bestaande greppel langs de Koartewyk daarvoor wel opgewaardeerd moet worden. De gemeente dient dit af te stemmen met de grondeigenaren. Het Wetterskip gaat er vanuit dat de afstemming van de benodigde opwaardering inmiddels heeft plaatsgevonden en bij de realisatie van de uitbreiding wordt uitgevoerd.

In reactie op de zienswijze geeft de gemeente aan dat het water, zoals aangegeven door het Wetterskip, onder de Koartewyk door en vervolgens in westelijke richting langs de Koartewyk zal worden afgevoerd. Dit advies is destijds ook al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande greppel langs de Koartewyk zal worden opgewaardeerd. Dit zal voor de uitvoering worden afgestemd met de grondeigenaren en bij de realisatie van de uitbreiding worden uitgevoerd.

Op bovenstaande wijze geeft de gemeente invulling aan de zienswijze van het Wetterskip Fryslân.

Bij de realisatie van de uitbreiding van Boelenslaan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de adviezen van het Wetterskip. Voor het overige is het plan een beheerplan. Voorgaande 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 is de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 16 woningen opgenomen in de uitbreiding De Wyk. Bij recht kunnen 5 woningen, de ontsluitingsweg en de groenstrook gerealiseerd worden. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is de bouw van nog eens (maximaal) 11 woningen mogelijk.

De afgelopen periode is de ontwerp-Verordening Romte Fryslân tot stand gekomen. Onderdeel van deze verordening is een kaart met het bestaand bebouwd gebied (BSG-contour). Binnen deze contour kan 'plafondloos' worden gebouwd. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan ter inzage was gelegd, is gebleken dat de betreffende locatie binnen de BSG-contour valt.

De gemeente acht het, samen met Plaatselijk Belang van Boelenslaan, van groot belang dat de uitbreiding van Boelenslaan aan de noordkant van het dorp ontsloten wordt zoals was gepland via de Boelenswei. Op dit moment heeft de nieuwbouwwijk aan de noordkant van Boelenslaan maar één ontsluiting, namelijk via de Blauwewyk naar de Brandewyk. Het uitgangspunt is verkeer vanuit woonbuurten over een zo kort mogelijke afstand te bundelen op zogenaamde hoofdwegen binnen een dorp, in dit geval de Boelenswei. Dit in het belang van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de buurt. Bovendien is een tweede ontsluiting wenselijk vanuit het oogpunt van bereikbaarheid voor onder andere hulpdiensten.

De ontsluiting en de verdere ontwikkeling van de nieuwbouwwijk was al, als uit te werken bestemming, opgenomen in het bestemmingsplan Interim-regeling aanpassing geldende woonbestemmingen (vastgesteld op 20 september 2002). Doordat het betreffende gebied nu binnen de BSG-contour valt, biedt dit nieuwe mogelijkheden voor de realisatie van de ontsluiting. De ontsluiting moet immers gefinancierd worden door de ontwikkeling van woningbouwkavels. Door, aansluitend aan de jongste uitbreiding van Boelenslaan, vijf kavels te ontwikkelen kan de aanleg van de ontsluiting worden gefinancierd. De ontsluiting en deze vijf kavels zijn daarom bij recht meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het overige deel heeft een agrarische bestemming, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, gekregen.

Door op dit moment het aantal kavels uit te geven dat nodig is voor de aanleg van de ontsluiting en aan het overige deel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, wordt de uitbreiding gefaseerd. De gemeente beseft zich dat de vraag naar woningbouw in Boelenslaan niet groot is. Door een fasering toe te passen en in eerste instantie alleen de kavels uit te geven die noodzakelijk zijn voor de financiering van de ontsluiting wordt hier rekening mee gehouden.

Het plan biedt onder andere ruimte aan een dubbele woning. De gemeente is in gesprek met de woningbouwstichting SWA voor de realisatie van een levensloopgeschikte twee-onder-één-kapwoning. De woningbouwstichting heeft aangegeven dat de bouw van kleine volumes nieuwe huurwoningen past binnen hun doelstelling.

In de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat het aantal te bouwen woningen dient te passen binnen de woningbouwafspraken gemaakt met de Regio en Gedeputeerde Staten. Een verdere uitbreiding zal dan ook volkshuisvestelijk onderbouwd worden. Hiermee wordt het provinciaal beleid gewaarborgd en past de uitbreiding binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

Voor de waarborging van een goede landschappelijke inpassing hebben de gronden aan de noordkant van de uitbreiding de bestemming 'Groen'

gekregen (in dit deel zal ook de watercompensatie, voor de hele uitbreiding, gerealiseerd worden). Er zijn inmiddels diverse onderzoeken (bodem, ecologie) verricht waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de locatie.

## 5 . 2

### Bedrijven en voorzieningen

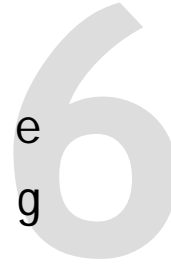
4. Het handhaven, en bij voorkeur versterken, van het voorzieningenniveau in het dorp staat voorop. Mogelijke uitbreiding van het aantal kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen is voorzien in het deel van het gebied langs de Boelenswei, bestemd met de bestemming centrumdoeleinden. De verschillende functies zijn in dit gebied in beginsel vrij uitwisselbaar.
5. In het deel van het gebied langs de Boelenswei, bestemd met de bestemming 'Gemengd' staat het handhaven van de bestaande variatie van de woonfunctie en de bedrijfsfunctie voorop. De vestiging van nieuwe bedrijven is na afwijking bij omgevingsvergunning - onder voorwaarden - mogelijk.
6. Aan de Domela Nieuwenhuisstrjitte/Andrys Geartswei is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 meter om het gemaal. Alle ingrepen binnen die zone moeten gemeld worden bij het Wetterskip.

## 5 . 3

### Overige aspecten

7. Voor het verkeer is in het plangebied een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur toegestaan.
8. 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 toegespitste bestemming.
9. Beeldbepalende waterlopen en waterlopen die voor een goede waterhuishouding van belang zijn, zijn afzonderlijk voor 'Water' bestemd.

# Juridische toelichting



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 afwijkingsregels.

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.

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in de strafbepaling en de algemene gebruiksbe-  
paling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens zijn de regels ten aanzien van de uitsluiting van de aanvullende werking van het bestemmingsplan ten opzichte van de Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels. Het betreft de stedenbouwkundige voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Bouwverordening.

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

#### HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang

op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel "Begrippen". De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

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

ADDITIONELEN  
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen

CRITERIA BIJ NADERE EIS,  
AFWIJKING BIJ OMGEVINGS-  
VERGUNNING EN WIJZIGING

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 afwijkingsbepaling, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

#### SANERINGSREGELING

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:

Op een perceel is 350 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m<sup>2</sup> bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m<sup>2</sup>, dan zou men op grond van de geldende regels ten hoogste 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m<sup>2</sup> die men afbreekt 200 m<sup>2</sup> onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m<sup>2</sup> (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m<sup>2</sup> (het deel dat op grond van de geldende regels kan worden gerealiseerd) + 120 m<sup>2</sup> (60% van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

#### WONINGAANPASSING

Door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid 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.

#### WABO

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

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

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

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.

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'.

VOORAF

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;

AGRARISCH 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden opgenomen, zodat elzensingels en houtwallen voldoende zijn beschermd. In de bestemming is de aanduiding "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid" opgenomen. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding mogen maximaal 11 woningen worden gebouwd, mits is voldaan aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

BEDRIJF 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 afwijking bij omgevingsvergunning 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.

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 m<sup>2</sup> 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 een afwijking bij omgevingsvergunning kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> 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.

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

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 bedrijfswoningen. Middels een afwijking bij omgevingsvergunning 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 m<sup>2</sup>. 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.

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 afwijking bij omgevingsvergunning 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 afwijken bij omgevingsvergunning 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 m<sup>2</sup> in plaats van maximaal 100 m<sup>2</sup>). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

GROEN 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. Ook de te realiseren groenstrook in de uitbreiding van het dorp aan de noordzijde heeft de groenbestemming gekregen. Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht.

HORECA 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'.

MAATSCHAPPELIJK Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Voorbeelden hiervan zijn kerk, begraafplaats, school, dorpshuis en gymzaal. 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. Voor zover bestaand zijn ook dienstwoningen in de bestemming begrepen.

SPORT 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 berg ruimten, een kantine en overige beheersgebouwen zijn toegestaan. De bestaande maatvoeringen zijn daarbij uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat in het bouwvlak

aangegeven. Afwijking bij een omgevingsvergunning is mogelijk voor de bouw van extra gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld kunnen voorwaarden worden verbonden aan de afmeting en situering van deze gebouwen.

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

TUIN

De wegen alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De te realiseren ontsluitingsweg die bij recht in de uitbreiding van het dorp aan de noordzijde mogelijk worden gemaakt, kent eveneens de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

VERKEER -  
VERBLIJFSGEBIED

De structuurbepalende waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding zijn als 'Water' in het plan bestemd. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Steigers zijn evenmin toegestaan.

WATER

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. De vijf woningen die bij recht in de uitbreiding van het dorp aan de noordzijde mogelijk worden gemaakt, kennen eveneens een woonbestemming. Het aantal woningen dat gebouwd mag worden, is in het bouwvlak aangeduid.

WONEN

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> (voor percelen van meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m<sup>2</sup>), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). Voor percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bestaat de mogelijkheid om middels een afwijking bij omgevingsvergunning een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze mogelijkheid tot afwijking 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 mogelijkheid tot afwijking geldt voor alle percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

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 mogelijkheid tot afwijking een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan, mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m<sup>2</sup> 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 grondoppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>). 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.

#### WONEN - WOONGEBOUW

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) fietsenstallingen 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.

#### VERKOOP VAN GOEDEREN VIA INTERNET

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 m<sup>2</sup>, 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.

# Inspraak en overleg

# 7

In het kader van de inspraakprocedure zijn de bewoners van Boelenslaan en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse overlegpartners.

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

## 7.1

### Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 13 april 2010 ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan op dinsdagavond 16 maart 2010 gepresenteerd in dorpshuis De Smoutte in Boelenslaan. Tijdens deze informatieavond is aan de aanwezigen de mogelijkheid geboden vragen te stellen over het plan en kon er een afspraak worden gemaakt voor het indienen van een mondelinge inspraakreactie. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 1 in het bestemmingsplan opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er vijf inspraakreacties ingediend (hieronder aangeduid als inspraakreactie A t/m E). De reacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De reacties zijn als bijlage 2 in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Inspraakreactie A**

Inspreker A is, samen met een aantal andere personen, eigenaar van de reed Koartewyk aan de noordzijde van Boelenslaan. Deze reed is privé eigendom, maar heeft wel een openbaar karakter. De sloot/greppel tussen de nieuwbouwwoningen en de reed is voor de helft in eigendom bij de eigenaren van de reed en de andere helft is van de woningeigenaren.

Het verzoek van inspreker A is de sloot/greppel behorende bij de woningen De Wyk 14 t/m 28 de bestemming "Groen" te geven (zodat alle zijden van de sloot/greppel langs de beide zijden van de gehele reed de bestemming "Groen" heeft). Daarnaast zouden zij graag zien dat de hele reed de bestemming "Groen" krijgt. Omdat de reed openbaar is kunnen zij zich, voor de reed, ook vinden in een heel smal streepje met bestemming V-V ("Verkeer-Verblijfsgebied") met aan beide zijden een hele brede strook met de bestemming "Groen".

#### Reactie gemeente

De betreffende reed, Koartewyk, is in het (ontwerp)bestemmingsplan deels als 'Groen' en deels als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd omdat het gaat om een openbare weg. Voor de randen van de reed is de bestemming 'Groen' opgenomen en het berijdbare deel van de reed heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

#### Inspraakreactie B

Inspreker B doet in de inspraakreactie een dringend verzoek de verkeersveiligheid van de Spekloane te verbeteren. Het verzoek is de maximum snelheid van 60 km/uur te verlagen naar 30 km/uur vanaf de verkeersdrempel nabij de Michielsreed tot en met de aanvang van de bebouwde kom.

#### Reactie gemeente

Deze inspraakreactie heeft betrekking op de verkeersveiligheid en het verlagen van de maximumsnelheid. Dit is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. De brief is daarom overgedragen aan de beleidsmedewerker Verkeer. De indiener van de inspraakreactie is hierover al telefonisch geïnformeerd.

#### Inspraakreactie C

In inspraakreactie C wordt aangegeven dat zij graag zouden zien dat de nu nog doodlopende weg De Wijk wordt doorgetrokken naar de Boelenswei, dit in verband met de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten. Inspreker C is op de hoogte van het feit dat de kosten van deze ontsluiting gedekt moeten worden uit de kavelverkoop in de toekomst. Inspreker C vraagt daarom deze grond nu al vrij te geven voor verkoop. Mocht bebouwing nog niet plaats kunnen vinden, dan pleit inspreker C er voor de ontsluiting toch al aan te leggen.

#### Reactie gemeente

De gemeente vindt de aanleg van de extra ontsluiting ook zeer wenselijk. De aanleg van de ontsluiting moet echter wel financieel haalbaar zijn. Door het deels ontwikkelen van de geplande uitbreiding kan de ontsluiting worden aangelegd. Zowel de ontsluiting als vijf kavels direct grenzend aan de jongste uitbreiding van Boelenslaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen. Het overige deel van de geplande uitbreiding heeft in dit plan een uit te werken bestemming gekregen.

Zodra er contingenten voor woningbouw in Boelenslaan beschikbaar zijn, zal de geplande woningbouw en de aanleg van de extra ontsluiting gerealiseerd kunnen worden. Of en zo ja wanneer dat het geval zal zijn is nog volstrekt onduidelijk. Zie voor een uitgebreide beschouwing over deze woningbouw, de reactie op de overlegreactie van de provincie in paragraaf 7.2.

### **Inspraakreactie D**

De inspraakreactie betreft de volgende punten.

- a. Inspreker D geeft aan dat de hoofdtek van hun bedrijf een hoveniersbedrijf betreft. Het gaat dan om tuinarchitectuur, tuinaanleg en tuinonderhoud. Daarnaast heeft het bedrijf een groencentrum met modeltuinen, die bezocht kunnen worden. Van oudsher vindt er al particuliere verkoop plaats van beplanting en groengerelateerde producten. Inspreker D wil graag een schriftelijke bevestiging dat het bedrijf bovenstaande activiteiten kan blijven uitvoeren.
- b. Inspreker D vraagt, indien zij het bedrijf op termijn zouden willen verkopen, welk soort bedrijven zich dan op het perceel kunnen vestigen, zonder dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Inspreker D vraagt of hierbij voorbeelden genoemd kunnen worden. Inspreker D merkt op dat te beperkte mogelijkheden belemmerend zouden kunnen zijn voor de verkoop van het bedrijf. Inspreker D verzoekt daarom de bestemming zo in te vullen dat er zich een ruim scala aan bedrijven kan vestigen op het perceel. Inspreker D vraagt zich af of een particulier zich ook zou kunnen vestigen op het perceel.
- c. Inspreker D heeft begrepen dat, op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, er een milieuzonering om het bedrijf ligt van 30 meter. Inspreker D is van mening dat dit niet op hun bedrijf van toepassing is. Er wordt, hun inziens, geen geur-, stof- of geluidshinder veroorzaakt. Ook leveren de werkzaamheden van het bedrijf geen gevaar voor de omgeving op. Inspreker D wil hier nog aan toevoegen dat de werknemers van het bedrijf bijna altijd (95%) elders, op locatie, de arbeid verrichten. De indeling van het bedrijf is als volgt. Een derde deel van het perceel is, vanwege het feit dat het niet wordt geëxploiteerd, ingericht als grasland. Een derde deel is ingericht als groencentrum met modeltuinen. Het overige derde deel ligt momenteel braak. In de toekomst zal dit deel met modeltuinen worden ingericht. Inspreker D verzoekt de gemeente ontheffing te verlenen t.a.v. de afstand genoemd in de VNG-brochure. Tevens wil inspreker D opmerken dat deze brochure zeer algemeen is opgezet en voorbijgaat aan specifieke situaties. Inspreker D heeft vernomen dat de VNG-brochure is opgezet als leidraad, de provincie heeft deze leidraad echter omgevormd naar bindende regels.
- d. Inspreker D vraagt de bestemming van een deel van hun perceel (Spekloane 25) te wijzigen, zodat één of twee bouwkavels tot de mogelijkheden zou behoren. Inspreker D geeft hiervoor de volgende argumentatie. Door het mogelijk maken van de bouw van één of twee woningen ontstaat er een logische verbinding met de bestaande woningen aan de Spekloane. Er is nu sprake van een gapend gat. Door de provincie is er

zelfs beleid ontwikkeld voor dergelijke gaten en inspreker D verwijst naar paragraaf 2.2.4 van het streekplan. Inspreker D is van mening dat de ruimte die het provinciaal beleid biedt zowel figuurlijk als letterlijk benut kan en moet worden. Vervolgens geeft inspreker D aan dat hun perceel, en tevens de directe omgeving, beter binnen de bebouwde komgrens zou passen. Hierbij denken zij met name aan het sportveld waar regelmatig activiteiten plaatsvinden. In het verleden zijn al diverse verzoeken voor het bouwen van één of twee woningen gedaan. Enkele verzoeken en het antwoord zijn bij de inspraakreactie gevoegd. Aangezien nu gewerkt wordt aan een nieuw bestemmingsplan voor Boelenslaan verzoekt inspreker D hun verzoek, voor de bouw van één of twee woningen tussen Spekloane 23b en 25, nogmaals serieus in overweging te nemen. Nu kunnen immers eventuele obstakels als de zogenaamde milieuzonering en de aanpassing van de bebouwde kom grens aangepast worden, volgens inspreker D.

- e. Inspreker D geeft, in vervolg op bovenstaand punt, aan dat het aanpassen van de grens van de bebouwde kom (30 km zone) een grotere verkeersveiligheid kan opleveren bij het korfbalveld en voor schoolgaande kinderen. Inspreker D geeft in de inspraakreactie aan op de hoogte te zijn van het feit dat dit verzoek in behandeling is bij de beleidsmedewerker verkeer.

#### Reactie gemeente

- ad a. Het betreffende perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan de bestemming 'Bedrijf' en een aanduiding "hovenier". Het uitoefenen van een hoveniersbedrijf is dus toegestaan. Dit geldt ook voor het groencentrum met de modeltuinen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is productiegebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van het bedrijf in goederen die rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening toegestaan. In de inspraakreactie is aangegeven dat de hoofdtak van het bedrijf het hoveniersbedrijf betreft. Het gaat dan om tuinarchitectuur, tuinaanleg en tuinonderhoud. De particuliere verkoop van beplanting en groengereleerde producten kan als ondergeschikt bestanddeel van het bedrijf worden aangemerkt. Ook houden deze goederen rechtstreeks verband met de bedrijfsuitoefening (namelijk een hoveniersbedrijf).

De activiteiten, beschreven in de inspraakreactie, kunnen dus binnen de bestemming, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan, worden uitgeoefend.

- ad b. Zoals onder ad a. ook al aangegeven heeft het betreffende perceel in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en een aanduiding "hovenier". Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bedrijven worden gevestigd zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij het be-

stemmingsplan behorende Staat van Bedrijven en een hoveniersbedrijf. Voor een overzicht van deze bedrijven wordt verwezen naar de Staat van Bedrijven die bij het bestemmingsplan is gevoegd.

In de Staat van Bedrijven is een scala aan bedrijven, die toegestaan zijn, opgenomen. Bovendien is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en schaal en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de eerder genoemde Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2.

Het vestigen van een particulier, waarbij het gebruiken van het perceel ten behoeve van wonen zonder een bedrijf wordt bedoeld, is niet bij recht toegestaan.

In het geval van inspreker D kunnen wij ons voorstellen dat het wijzigen van hun perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming planologisch niet op bezwaren stuit.

Op het moment dat iemand het perceel Spekloane 25 zou willen gebruiken ten behoeve van wonen, kan, door middel van een planologische procedure, een wijziging van de bestemming plaatsvinden.

- ad c. Zoals inspreker D al aangeeft is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtlijn en geen bindende regel. In de VNG-brochure staat aangegeven dat de afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Er wordt in de brochure aangegeven dat het aan te bevelen is deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Hoewel de VNG-brochure geen bindende regel is wordt er aan deze brochure door diverse overheidsorganen, naast de gemeente ook door de provincie en de rechtbank, veel waarde gehecht. De motivatie van een eventuele afwijking is dus van groot belang.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling wordt toegestaan binnen de afstand van 30 meter dan zal dit opdat moment dus goed gemotiveerd moeten worden.

Het betreft dus geen milieuzonering die is opgenomen in het bestemmingsplan en er door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan afgehaald kan worden.

ad d. Zoals inspreker D al schrijft is diverse malen contact geweest over het bouwen van extra woningen op het perceel Spekloane 25. Hierop is door de gemeente destijds negatief gereageerd.

Het verzoek voor het bouwen van 1 of 2 woningen tussen Spekloane 23b en 25 is nu nogmaals bekeken. De gemeente is nog steeds van mening dat dit geen wenselijk situatie is. Inspreker D schrijft dat zij voor hun bedrijf de afstand van 30 meter (genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering) te groot vinden en dat dit daarom geen argument is om niet mee te werken aan het bouwen van 1 of 2 extra woningen. Gezien het bedrijf dat inspreker D uitoefent is dit wellicht te motiveren, echter inspreker D wil ook alle mogelijkheden open houden om hun perceel te verkopen met een bedrijfsbestemming. "Te beperkte mogelijkheden zouden belemmerend zijn bij de verkoop. Het is dan ook zaak, de bestemming zodanig in te vullen dat er zich een ruim scala aan bedrijven kan vestigen" schrijft inspreker D in de inspraakreactie.

Zoals onder ad b. al aangegeven kunnen er, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Boelenslaan, op het betreffende perceel diverse soorten bedrijven worden gevestigd. Het is zeer aannemelijk dat bij andere bedrijven de afstand van 30 meter wel aan de orde is. Het is daarom onwenselijk dat er woningen dicht bij de bedrijfsgebouwen worden gebouwd dan in de huidige situatie.

Naast de afstand genoemd in de VNG-brochure is het de vraag of er sprake is van een "gapend gat" zoals inspreker D aangeeft. Aan de randen van de dorpen is het bebouwingspatroon vaak minder geconcentreerd en meer versnipperd.

Naast de provincie heeft de gemeente in het verleden ook gekeken naar de invulling van open plekken in de bebouwing. Destijds is geconcludeerd dat onderhavige locatie niet voldeed aan de definitie open plek en is daarom niet opgenomen in de notitie "Invulling open plekken".

Naast bovenstaande argumenten speelt ook het beschikbare woningcontingent een rol. Het perceel Spekloane 25 valt buiten het bestaand bebouwd gebied (BSG-contour) zoals aangegeven in de ontwerp-Verordening Romte Fryslân.

Voor het bouwen van woningen buiten het bestaand bebouwd gebied is woningcontingent noodzakelijk. Het is de vraag of de gemeente in de toekomst beschikbaar komende woningcontingenten op deze plek wil inzetten.

De grens van de bebouwde kom, de plek waar het kombord staat, is een verkeerstechnisch aspect en dit is geen argument in de ruimtelijke ordening. Bij de ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de bestaande ruimtelijke situatie (de bestaande bebouwing en het gebruik hiervan). Het wel of niet wijzigen van de komgrens speelt, bij de beoordeling van onderhavig verzoek, geen rol.



ad e. Zie reactie bij inspraakreactie B.

### **Inspraakreactie E**

Inspreker E verzoekt het perceel Boelenswei 103 te bestemmen als 'Bedrijf' in plaats van 'Gemengd' omdat op dit perceel een bedrijf wordt uitgeoefend waarbij gehandeld wordt in gebruikte landbouwmachines en het leveren van, elders op maat gemaakte, paardenboxen. Het is de bedoeling om binnen nu en tien jaar het bedrijf uit te breiden met een grotere schuur zoals aangegeven op de bijlage bij de inspraakreactie. Inspreker E verzoekt daarom ook het bouwvlak aan te passen, zodat deze schuur gerealiseerd kan worden.

### **Reactie gemeente**

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de geschetste uitbreidingsplannen. Het perceel Boelenswei 103 is in het (ontwerp)bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en het bouwvlak is aangepast zodat de gewenste schuur gerealiseerd kan worden.

## **7.2**

### **Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan toegezonden aan Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân en de gemeente Smallingerland. De ontvangen overlegreacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De overlegreacties zijn als bijlage 3 in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Wetterskip Fryslân**

Het Wetterskip Fryslân heeft op 29 maart 2010 (verzonden 1 april 2010) een overlegreactie toegezonden. Deze reactie vormt het wateradvies voor het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan.

- a. De watergangen in het zuiden van het plangebied zijn hoofdwatertgangen. Deze hoofdwatertgangen hebben een belangrijke af- en doorvoertfunctie. Een hoofdwatertgang dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor het Wetterskip met het oog op het beheer en onderhoud. De schouwpaden bij een hoofdwatertgang dienen 5 meter breed te zijn.
- b. Aan de Domela Nieuwenhuisstrjitte/Andrys Geartswei is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 meter om het gemaal. Alle ingrepen binnen die zone moeten gemeld worden bij het Wetterskip. In het plangebied bevindt zich een persleiding. Het Wetterskip heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt onder andere in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijde van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen onder andere geen

- vaste verhardingen en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan.
- c. Het Wetterskip hanteert een compensatieregeling van wateroppervlakte indien het verhard oppervlak toeneemt. Een percentage van 10% van het totale nieuwe verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlakte water. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen van het verhard oppervlak kunnen de gevolgen daarvan getoetst worden door middel van een gewone of een versnelde watertoets. Voor elke afzonderlijke uitbreiding wordt gekeken of deze voldoet aan de wensen van het Wetterskip en daarmee geen problemen oplevert voor de waterhuishouding.
  - d. Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het wateradvies wordt hier dieper op ingegaan.
  - e. Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
  - f. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het plan grotendeels een conserverend karakter heeft. Het Wetterskip ziet, bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, het plan graag vroegtijdig tegemoet, zodat een wateradvies gegeven kan worden. Indien dit advies wordt opgevolgd ziet het Wetterskip, met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan, geen waterhuishoudkundige bezwaren en geven een positief wateradvies.

#### Reactie gemeente

- ad a. De hoofdwatergangen die binnen de grens van het bestemmingsplan Boelenslaan vallen zijn bestemd als 'Water'. De bereikbaarheid van de hoofdwatergangen en de schouwpaden, voor beheer en onderhoud, is een punt dat privaatrechtelijk geregeld dient te worden.
- ad b. Het rioolgemaal heeft de bestemming 'Bedrijf-Nutsbedrijf' gekregen. Daarnaast zal in de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, opgenomen worden dat het gemaal een geurzone heeft van 30 meter en dat ingrepen binnen deze zone gemeld dienen te worden bij het Wetterskip.

Het Wetterskip geeft in de overlegreactie aan dat in het plangebied zich een persleiding bevindt waarbij het Wetterskip een beperkt recht van opstal heeft. Dit houdt onder andere in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijde van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik.

Zoals het Wetterskip al schrijft is bovenstaande geregeld via het privaatrecht (beperkt recht van opstal). Dit hoeft daarom niet opgenomen te worden in een bestemmingsplan.

- ad c. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de compensatieregeling van het Wetterskip. In de gevallen waarbij overleg met het Wetterskip verplicht is, wordt het plan toegezonden/gemeld bij het Wetterskip.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die qua bestemmingsplan bij recht zijn toegestaan en voor zeer kleinschalig ontwikkelingen, bijvoorbeeld het toestaan van bijvoorbeeld een kleine aanbouw aan een woning door middel van een omgevingsvergunning, is overleg met het Wetterskip niet noodzakelijk.

De watercompensatie voor de uitbreiding aan de noordkant van Boelenslaan (zowel de kavels die bij recht zullen worden opgenomen als het uit te werken deel) zal in het plan zelf gecompenseerd worden door aan de noordkant een brede groenzone met ruimte voor waterberging te realiseren. Hierover zal met het waterschap overleg worden gevoerd.

- ad d. Het scheiden van het afval- en regenwater is niet iets wat een bestemmingsplan regelt. Het Wetterskip wordt onder andere geïnformeerd over het gemeentelijk rioleringsplan, waarin afkoppeling aan de orde komt.
- ad e. De bouwwijze en het gebruik van materialen zijn zaken die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waar een watertoets noodzakelijk is, wordt het wateradvies van het Wetterskip toegezonden aan de initiatiefnemer.
- ad f. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, behalve de voorbeelden zoals aangegeven onder ad c., zullen toegezonden/gemeld worden aan het Wetterskip.

## Provincie Fryslân

In de brief van 9 maart 2010 (verzonden 10 maart 2010) 2009 schrijft de provincie dat het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie hanteert bij het maken van opmerkingen een categorie-indeling.

Categorie 1	<p>Strijd/spanning met directe provinciale belangen zoals weergegeven in essentiële/richtinggevende uitspraken in het streekplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambtelijke en zo nodig bestuurlijke nazorg zal nodig zijn, al dan niet op gemeentelijk initiatief.</li> <li>- Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe een provinciale zienswijze.</li> <li>- Bij een niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan volgt in principe een reactieve aanwijzing.</li> </ul>
Categorie 2	<p>Strijd/spanning met directe provinciale belangen zoals weergegeven in richtinggevende/indicatieve uitspraken in het streekplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In principe zal ambtelijke en zo nodig bestuurlijke nazorg nodig zijn, al dan niet op gemeentelijk initiatief.</li> <li>- Bij onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan is, afhankelijk van nadere beoordeling, een provinciale zienswijze waarschijnlijk.</li> <li>- Bij een niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een reactieve aanwijzing volgen.</li> </ul>
Categorie 3	<p>Strijd/spanning met (indirecte) provinciale belangen zoals wettelijke basiskwaliteiten in het omgevingsrecht (zoals onderzoek en omgevingsstoetsen t.a.v. water, ecologie, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid), alsmede niet wettelijke basiskwaliteiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soms kan ambtelijke nazorg nodig zijn, op gemeentelijk initiatief.</li> <li>- Bij niet of onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe geen provinciale zienswijze, tenzij specifieke provinciale belangen, gebieden, domeinen aan de orde zijn, of als de provinciale beoordeling voortvloeit uit een door het rijk opgelegde verplichting in een AMvB.</li> <li>- Bij een wel ingediende, maar niet of onvoldoende verwerkte zienswijze bij vaststelling van het bestemmingsplan volgt in principe geen reactieve aanwijzing, tenzij de provinciale beoordeling voortvloeit uit een door het rijk opgelegde verplichting in een AMvB.</li> </ul>
Categorie 4	<p>Strijd/spanning met indirecte provinciale belangen bij de juridische kwaliteit van bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in het belang van een adequate handhaving van het ruimtelijke beleid.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In principe geen ambtelijke nazorg nodig.</li> <li>- Bij niet of onvoldoende verwerking of weerlegging in het ontwerpbestemmingsplan volgt in principe geen provinciale zienswijze en daarom evenmin een reactieve aanwijzing.</li> </ul>

ad a. Met toepassing van de wijzigingscriteria kunnen in het wijzigingsgebied ten behoeve van 'Wonen' en 'Gemengd' maximaal 13 woningen worden gebouwd. De provincie merkt op dat in de plantoelichting is vermeld dat er voor de 13 woningen geen contingent beschikbaar is. Hierdoor kan de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid dan ook binnen de periode 2010-2016/2020, volgens de provincie, min of meer illusoir worden geacht. De provincie geeft verder aan: "weliswaar is in het afstemmingscriterium,

behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, een door het college van Ge-deputeerde Staten geaccordeerd woonplan opgenomen, maar dat achten wij in de voorliggende situatie niet voldoende omdat het in het plan gaat om een uitbreidingslocatie en niet om binnenstedelijk 'plafondloos' bouwen. Tot het jaar 2016 achten wij de woningbouw ter plaatse nage-noeg onmogelijk en wij verzoeken u dan ook voor de periode tot 2020 een nadere onderbouwing van het aantal woningen te geven. Tevens ontbreken in het plan maatvoeringen ten aanzien van de bedrijvigheid (begrenzing kavels en kantooruimte overeenkomstig het streekplan) en maakt het plan ook niet duidelijk welke onderzoeken aan de bedrijvigheid ten grondslag liggen (Samenwerkingsagenda programmering bedrij-venterrein en kantoren). Op grond van het bovenstaande achten wij het plan dan ook niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het streekplan" (cat. 2).

- ad b. Het bestemmingsplan is niet, overeenkomstig het Bro, in handen gesteld van het Wetterskip. Het is daarom, volgens de provincie, nu niet moge-lijk na te gaan of de waterhuishoudkundige belangen in het plan wel ge-noegzaam zijn verantwoord (cat. 3).
- ad c. Ten aanzien van de uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw c.a. heeft u geen bodemonderzoek verricht. In de afstemmingscriteria behorende bij de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en 'Gemengd' is ook niet het criterium van bodemonderzoek opgenomen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in dit geval, volgens de provincie, dan ook mo-gelijk illusoir (cat. 3).
- ad d. In het plan wordt aangegeven dat ten aanzien van de luchtkwaliteit geen onderzoek is verricht omdat er geen nieuwe ontwikkelingen moge-lijk worden gemaakt. De provincie heeft hierover een andere mening omdat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'Wonen' en 'Ge-mengd' wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Ook is in de afstem-mingscriteria, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, het criterium van luchtkwaliteit niet opgenomen.

De provincie verzoekt aan de gesignaleerde ontbrekende aspecten alsnog aan-dacht te besteden. Verder geeft de provincie aan dat het plan voor het overige geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### Reactie gemeente

##### Ad.1

- ad a. De afgelopen periode is de ontwerp-Verordening Romte Fryslân tot stand gekomen. Onderdeel van deze verordening is een kaart met het bestaand bebouwd gebied (BSG-contour). Binnen deze contour kan 'pla-fondloos' worden gebouwd.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan ter inzage is gelegd, is gebleken dat de betreffende locatie binnen de BSG-contour valt. Nu bovenstaande bekend is, heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie aangepast.

De gemeente acht het, samen met Plaatselijk Belang van Boelenslaan, van groot belang dat de uitbreiding van Boelenslaan aan de noordkant van het dorp ontsloten wordt zoals was gepland via de Boelenswei. Op dit moment heeft de nieuwbouwwijk aan de noordkant van Boelenslaan maar één ontsluiting, namelijk via de Blauwewyk naar de Brandewyk. Het uitgangspunt is verkeer vanuit woonbuurten over een zo kort mogelijke afstand te bundelen op zogenaamde hoofdwegen binnen een dorp, in dit geval de Boelenswei. Dit in het belang van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de buurt. Bovendien is een tweede ontsluiting wenselijk vanuit het oogpunt van bereikbaarheid voor onder andere hulpdiensten.

De ontsluiting en de verder ontwikkeling van de nieuwbouwwijk was al, als uit te werken bestemming, opgenomen in het bestemmingsplan Interim-regeling aanpassing geldende woonbestemmingen (vastgesteld op 20 september 2002). Doordat het betreffende gebied nu binnen de BSG-contour valt, biedt dit nieuwe mogelijkheden voor de realisatie van de ontsluiting. De ontsluiting moet immers gefinancierd worden door de ontwikkeling van woningbouwkavels. Door, aansluitend aan de jongste uitbreiding van Boelenslaan, vijf kavels te ontwikkelen kan de aanleg van de ontsluiting worden gefinancierd. De ontsluiting en deze vijf kavels zijn daarom bij recht meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het overige deel heeft een uit te werken bestemming gekregen.

Door op dit moment het aantal kavels uit te geven dat nodig is voor de aanleg van de ontsluiting en het overige deel een uit te werken bestemming te geven, wordt de uitbreiding gefaseerd. De gemeente beseft zich dat de vraag naar woningbouw in Boelenslaan niet groot is. Door een fasering toe te passen en in eerste instantie alleen de kavels uit te geven die noodzakelijk zijn voor de financiering van de ontsluiting wordt hier rekening mee gehouden.

Het plan biedt onder andere ruimte aan een dubbele woning. De gemeente is in gesprek met de woningbouwstichting SWA voor de realisatie van een levensloopgeschikte twee-onder-één-kapwoning. De woningbouwstichting heeft aangegeven dat de bouw van kleine volumes nieuwe huurwoningen past binnen hun doelstelling.

In de uit te werken bestemming is opgenomen dat het aantal te bouwen woningen dient te passen binnen een door Gedeputeerde Staten geacordeerd gemeentelijke woningverdelingsplan. Een verdere uitbreiding zal dan ook volkshuisvestelijk onderbouwd worden. Hiermee wordt het

provinciaal beleid gewaarborgd en past de uitbreiding binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

Voor de waarborging van een goede landschappelijke inpassing hebben de gronden aan de noordkant van de uitbreiding de bestemming 'Groen' gekregen (in dit deel zal ook de watercompensatie, voor de hele uitbreiding, gerealiseerd worden).

De gemeente verwacht dat de bodemgesteldheid of de aanwezige flora en fauna geen problemen opleveren voor de verdere ontwikkeling van de nieuwbouwwijk. Er hebben enkele onderzoeken plaatsgevonden die een en ander bevestigen.

De uitwerkingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het vestigen van bedrijvigheid en kantoren aan de Boelenswei, echter niet met een bestemming 'Bedrijf' of 'Kantoor', maar met de bestemming 'Gemengd'. De bestemming 'Gemengd' past de gemeente toe in de aanloopgebieden naar het centrumgebied van een dorp. Binnen deze bestemming zijn, naast woningen, de volgende functies toegestaan: gebouwen ten behoeve van, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, kantoren en bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijven.

In de uit te werken bestemming is opgenomen dat de genoemde functies uitsluitend langs de Boelenswei gerealiseerd mogen worden en dus niet binnen het hele uit te werken gebied (kavel 1 op de voorlopige verkaveling). Op deze kavels is uitsluitend wonen toegestaan.

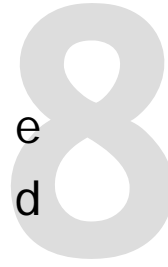
Het overschrijden van de maatvoering ten aanzien van bedrijvigheid, genoemd in het Streekplan, door een eventueel bedrijf dat, naast de ontsluiting van het gebied op de Boelenswei, aan de Boelenswei gevestigd zal worden, lijkt de gemeente zeer onwaarschijnlijk. Gezien de beperkte mogelijkheid tot het vestigen van bedrijvigheid (alleen aan de Boelenswei en dit zal naar alle waarschijnlijkheid één kavel betreffen) lijkt een onderbouwing, gebaseerd op de onderzoeken zoals genoemd in de overlegreactie, de gemeente niet noodzakelijk. De kans dat er op de betreffende locatie aan de Boelenswei sprake zal zijn van de realisatie van een woning, eventueel met een beroep/bedrijf aan huis, lijkt de gemeente vele malen groter dan de kans dat er bedrijvigheid wordt gevestigd in strijd met het Streekplan.

- ad b. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar het Wetterskip. Naar aanleiding daarvan heeft het Wetterskip een overlegreactie toegezonden. Deze is, net zoals de gemeentelijke reactie daarop, opgenomen in paragraaf 7.2. Daarnaast heeft het Wetterskip een Wateradvies afgegeven inzake de uitbreiding van Boelenslaan. Dit advies is in paragraaf 4.8 verwerkt.

- ad c. Het criterium van een bodemonderzoek is opgenomen in de uit te werken bestemming. Overigens heeft de gemeente bodemonderzoek laten uitvoeren ten behoeve van de uitbreiding. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.6 verwerkt.
  
- ad d. Het criterium van luchtkwaliteit was wel degelijk opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3, lid 3.5 sub f) van het voorontwerpbestemmingsplan Boelenslaan en is ook opgenomen in de uit te werken bestemming. Overigens is er een berekening inzake luchtkwaliteit uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van Boelenslaan. De resultaten zijn in paragraaf 4.4 verwerkt.



# 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 in overwegende mate een conserverend plan. Dit houdt in dat er over het algemeen slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van afwijking 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 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.

In het plan is voorzien in de uitbreiding van Boelenslaan. Een deel wordt bij recht mogelijk gemaakt, namelijk 5 woningen, de groenstrook en de ontsluitingsweg. De aanleg van de ontsluitingsweg en het bouwrijp maken wordt gefinancierd uit de verkoop van de vijf kavels die bij recht in het plan zijn opgenomen. De resterende, beperkte exploitatiekosten die met de kavels in de uit te werken bestemming gemoeid zijn, worden in kavelprijs verdisconteerd.

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.