



achtkarspelen

(VOORONTWERP)BESTEMMINGSPLAN

HARKEMA – WARMOLTSSTRIJTTE 38

(VOORONTWERP)BESTEMMINGSPLAN HARKEMA, WARMOLTSSTRJITTE 38



(voorontwerp)Bestemmingsplan 'Harkema, Warmoltsstrjitte 38'

(VOORONTWERP)BESTEMMINGSPLAN HARKEMA, WARMOLTSSTRJITTE 38

TOELICHTING

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer.....	8
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	9
2.1 Ligging plangebied	9
2.2 Huidige (planologische) situatie	10
2.3 Beschrijving van het initiatief.....	11
2.4 Verkeer.....	12
2.5 Volkhuysvestelijke onderbouwing	13
3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007	15
3.2.2 Verordening Romte Fryslân	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen'	17
3.3.2 Woonvisie en woningbouwprogramma	18
3.3.3 Welstandsbeleid.....	18
4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Bedrijven en milieuzonering	20
4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)	21
4.3 Ecologie.....	22
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.5 Water.....	25
4.6 Bodem	26

4.7	Luchtkwaliteit.....	27
4.8	Externe veiligheid.....	28
4.9	Kabels en leidingen.....	29
4.10	Verkeer en parkeren	29
4.11	M.e.r.-beoordeling	30
5.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	32
5.1	Het digitale bestemmingsplan.....	32
5.2	Toelichting op de regels	33
6.	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
	BIJLAGEN	37

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Bouwbedrijf U. Veenstra B.V. is voornemens om op het achter terrein van het perceel Warmoltsstrjitte 38 te Harkema drie woningen te realiseren. De nieuwe woningen zijn georiënteerd op - en worden ontsloten via de Kammingastrjitte. Het voorste deel van het perceel, de woonboerderij blijft intact. De vigerende bestemming van dit oorspronkelijke perceel Warmoltsstrjitte 38 is 'Bedrijf'. Tot voor kort was op het perceel Warmoltsstrjitte 38 een autogarage gevestigd. De bestemming van het achter terrein van het perceel wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen'. Het voorste deel van het perceel krijgt de bestemming 'Gemengd' en krijgt daarmee dezelfde bestemming als de naastgelegen percelen.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

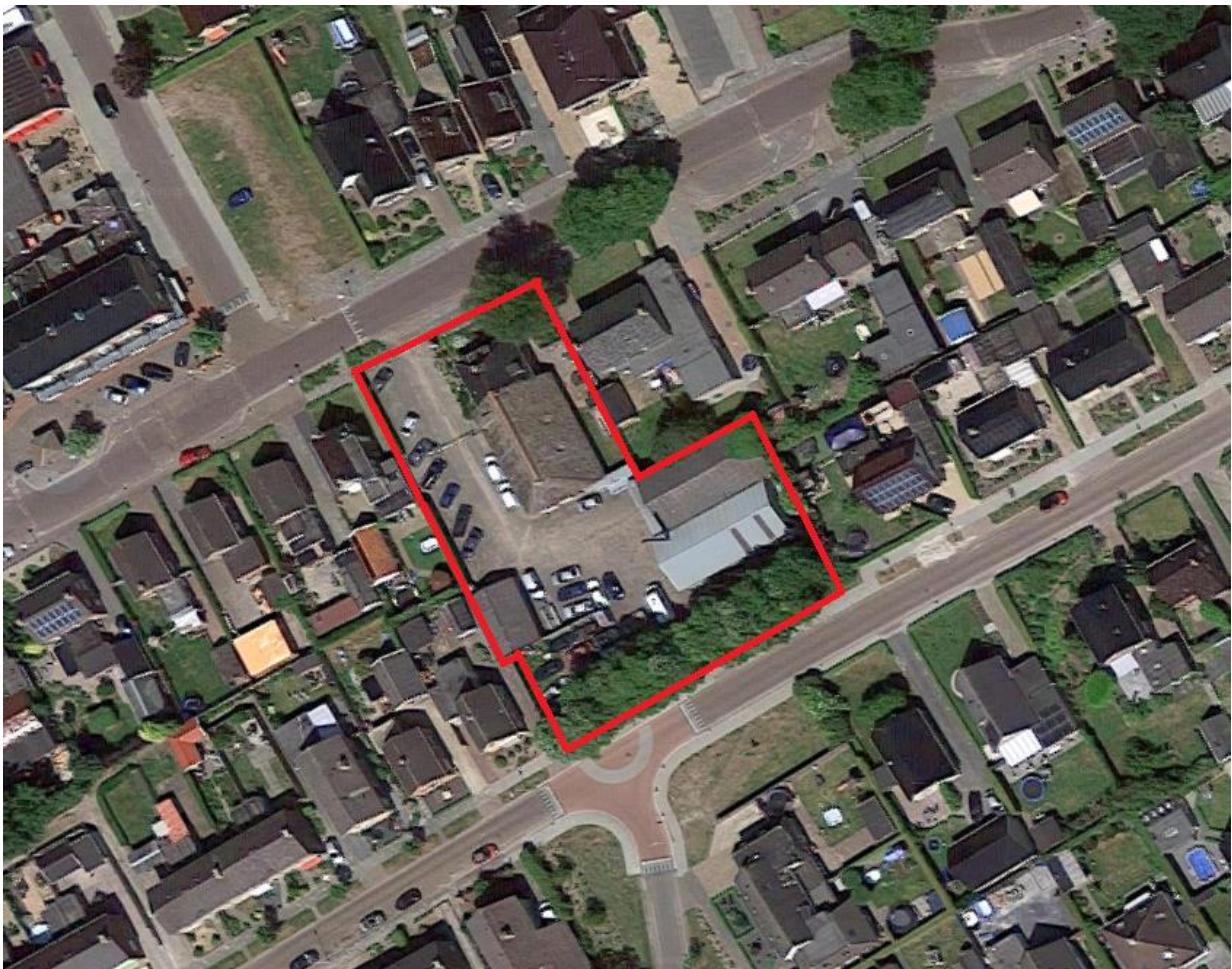


Fig. 1: de ligging van het plangebied (bron: google.nl/maps)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op bovenstaande luchtfoto (figuur 1). Het betreft de gronden van Warmoltsstrjitte 38, kadastraal bekend als Surhuizum, sectie C, perceelnummers 6758, 6759, 6760 en 6761 (figuur 2).



Fig. 2: kadastrale grenzen plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime betreft het bestemmingsplan 'Harkema Centrum'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011. Op grond van dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' van toepassing.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2, zoals genoemd in de bijlage 'Staat van bedrijven', productie gebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks

verband houden met de bedrijfsuitoefening, bedrijfswoningen, met daaraan ondergeschikt wegen en paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding ingevoegd.



Fig. 3: uitsnede verbeelding vigerend bestemming (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. In deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven en wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.



Fig. 4: topografische ligging van het plangebied (bron: opentopo.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van de ter inzagelegging en overleg komen hier ook aanbod.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Warmoltsstrjitte en grenst aan de achterkant aan de Kammingastrjitte. De eerste bebouwing op het perceel was een boerderij.



Fig. 5: ligging plangebied op historische kaart in 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Fig. 6: ligging plangebied op historische kaart in 1930 (bron: topotijdreis.nl)



Fig. 7: ligging plangebied op historische kaart in 1965 (bron: topotijdreis.nl)



Fig. 8: ligging plangebied op historische kaart in 2005 (bron: topotijdreis.nl)

In bovenstaande figuren is een tijdsreis weergegeven waarin de ontwikkeling van de landschappelijke structuur van Harkema in de loop van de tijd is te zien. De eerste bebouwing, de boerderij, binnen het plangebied is vanaf 1850 te zien.

2.2 Huidige (planologische) situatie

Op het perceel Warmoltsstrjitte 38 staat een woonboerderij en een aantal loodsen die door het garagebedrijf werden gebruikt dat op het perceel was gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf zijn beëindigd en de gebouwen staan leeg. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijf'.



Fig. 8: huidige planologische situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Beschrijving van het initiatief

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Harkema. Het achter terrein van het perceel Warmoltsstrjitte 38 in het plangebied ligt binnen het bestaande bebouwingslint van de Kammingastrjitte. Op dit deel van het plangebied worden drie nieuwe woningen gebouwd, een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning. De drie woningen worden gebouwd tussen Kammingastrjitte 47 en Kammingastrjitte 55. De woonboerderij op het perceel Warmoltsstrjitte 38 blijft in stand en krijgt net als de aangrenzende percelen de bestemming 'Gemengd'.

In overleg met de gemeente is een stedenbouwkundige schets met maximaal 3 woningen gemaakt. De kavels hebben voldoende breedtemaat en afstand tot de omliggende woningen. De woningen worden, mede uit volkshuisvestelijke oogpunt, als levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit houdt in dat de indeling van de woningen zo is of kan worden ingericht dat alle woonfuncties op de begane grond aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd.

De nieuwe woning en de twee-onder-een-kap worden ruim opgezet en bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De woningen worden niet hoger dan 11 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In figuur 9 is de toekomstige situatie aan de Kammingastrjitte weergegeven. Een totale impressie is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting.

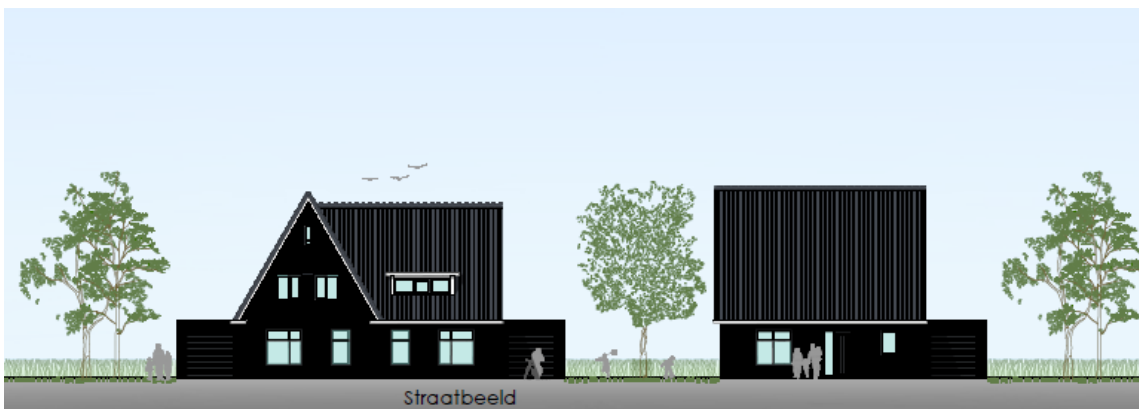
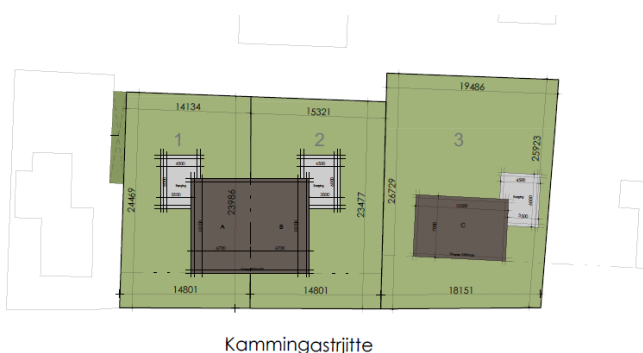


Fig. 9: toekomstig straatbeeld van de twee-onder-een-kapper en vrijstaande woning (bron: bouwbedrijf Veenstra BV)

2.4 Verkeer

2.4.1 Parkeren

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat er binnen het plangebied of op eigen terrein voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Zodoende ontstaat er voor de omgeving geen overlast door geparkeerde auto's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld op 22 januari 2015. Het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt met behulp van het gemeentelijke verkeer – en vervoerplan uitgewerkt. Onderstaande tabel, afkomstig van het GVVP, geeft de parkeernorm per woningtype weer.

Voorziening	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom
Woningen			
Woning duur (> € 300.000,-)	1,7 per woning	2,0 per woning	2,2 per woning
Woning midden (€150.000,- tot € 300.000,-)	1,5 per woning	1,8 per woning	1,9 per woning
Woning goedkoop (< €150.000,-/ huur)	1,3 per woning	1,5 per woning	1,7 per woning
Serviceflat/ aanleunwoning	0,6 per woning	0,6 per woning	0,6 per woning

Tabel 1: parkeerbehoefte woningen (bron: GVVP gemeente Achtkarspelen 2015)

Het plangebied behoort tot 'centrum'. Op basis van de normen uit het GVVP zoals dit gehanteerd wordt door de gemeente Achtkarspelen, volgt onderstaande parkeerbehoefte voor de drie nieuwe woningen. Op het erf van de woonboerderij is voldoende parkeergelegenheid.

1x woning duur 1,7

2x woning midden 1,5

Totaal aantal parkeerplaatsen= 4,7 parkeerplaatsen

Parkeervoorziening	Theoretisch Aantal	Berekenings-Aantal	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	

dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 2: rekenfactor parkeervoorzieningen (bron GVVP gemeente Achtkarspelen 2015)

Voor onderhavig initiatief wordt uitgegaan van drie woningen waar sprake is van een garage met dubbele oprit. De kavels bieden hiervoor voldoende ruimte.

Hiermee is het berekeningsaantal $3 \times 1,8 = 5,4$. Op basis van het GVVP zou moeten worden voorzien in 4,7 parkeerplaatsen. Op eigen erf kan in 5,4 parkeerplaatsen worden voorzien. Hieruit blijkt dat er sprake is van een overschot ($5,4 - 4,7 = 0,7$) van 0,7 parkeerplaats. Zoals aangegeven is op het oorspronkelijke en bestaande perceel Warmoltsstrjitte 38 voldoende parkeergelegenheid en is daarom niet meegenomen in de berekening.

2.4.2 Verkeersveiligheid

De nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd en worden ontsloten op de Kammingastrjitte. De Kammingastrjitte ligt in de bebouwde kom en is onderdeel van het bestaande 30-km gebied. Ten behoeve van de ontsluiting van de drie nieuwe woningen zijn geen specifieke ingrepen in de bestaande infrastructuur nodig. De bouw van de woningen heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.

2.5 Volkhuysvestelijke onderbouwing (PM)

Uit de regionale woningmarktanalyse blijkt dat er behoefte is aan woningen in Harkema. Kwalitatief gezien is er ruimte voor alle woningbouwtypen. Gezien de reeds 'harde' plannen is er met name behoefte aan rij, 2¹-kapwoningen en seniorenwoningen. Enige overprogrammering aan woningbouw in andere typen is wenselijk om doorstroming te stimuleren. Het toevoegen van 2 2¹-kapwoningen en 1 vrijstaande woning is daarom passend.

Nu de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd is woningbouw op deze vrijkomende locatie een logische invulling. De bestaande bedrijfswoning krijgt eveneens een woonfunctie. Op het vrijkomende achter terrein waar de bedrijfsloodsen zijn gesloopt kunnen drie woningen, een vrijstaande en een twee-onder-een-kapper worden gerealiseerd.

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Planologische besluitvorming moet passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevant) beleid beknopt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. Voor de gemeente wordt in overleg met de provincie een woningbouwprogramma opgesteld. In het woningbouwprogramma wordt de behoefte voor nieuwe woningbouw in de gemeente vastgelegd.

2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en voor de bouw van de levensloopbestendige woningen geen nieuw bouwterrein voor nodig is.

3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht. De locatie wordt overigens passend ontsloten en wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijks belangen. Er zijn dan ook geen rijks belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte", vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan zet in op de versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Het her ontwikkelen van een voormalige bedrijfslocatie sluit hier goed op aan.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Op 8 augustus 2018 is door Provinciale Staten een geconsolideerde versie vastgesteld. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het stedelijk gebied.

In de Verordening Romte is het beleid zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het stedelijk gebied. In figuur 10 is het plangebied aangeduid binnen het stedelijk gebied van Harkema, zoals dit op grond van de Verordening Romte is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.



Fig. 10: plangebied aangeduid binnen bestaand stedelijk gebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân hebben regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020 – 2025. Gedeputeerde Staten geven de regio en de gemeenten meer verantwoordelijkheden op de woningmarkt. Conform de uitgangspunten van het coalitieakkoord wordt in de regionale woningbouwafspraken ingezet op een passende, kwalitatief goede en duurzame woningmarkt. Er is daarbij aandacht voor de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en een zorgvuldige toevoeging van nieuwbouw. De afspraken zullen worden vertaald in een woningbouwprogrammering. Aan deze woningbouwprogrammering wordt momenteel gewerkt. Vooruitlopend hierop wordt getoetst aan de regionale woningmarktanalyse (zie paragraaf 2.5). De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en daar bepaalt de gemeente welke typen woningen en hoeveel er gerealiseerd zullen worden. Hiermee past het plan binnen het provinciaal beleid.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen'

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen' vastgesteld. Deze visie blikkt vooruit op de ontwikkelingen in de dorpskernen voor de komende 15 jaar. De leefbaarheid en het samen leven in de dorpen staan centraal in de Structuurvisie. Dit centrale thema is uitgewerkt in verschillende onderwerpen zoals wonen, werken en voorzieningen.

Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Het plan voldoet qua woningtypologie aan deze doelstelling. Het plangebied ligt op de grens van het gebied dat is aangeduid als 'voorzieningen en wonen'.



Fig. 11: plangebied op verbeelding van de structuurvisie voor Harkema (bron: www.ruimteijkeplannen.nl)

3.3.2 Woonvisie en woningbouwprogramma

Onze inwoners zijn trots op hun woonomgeving en zijn betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dat blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

De conceptwoonvisie Achtkarspelen is onlangs opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente: Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners. Met elkaar delen we de verantwoordelijkheid om het wonen in onze gemeente en alle dorpen nog prettiger te maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hoe gaan we om met initiatieven van particulieren en andere partijen? Hoe garanderen we dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft? Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij dat willen? En wat kunnen we doen om starters goed op weg te helpen om de woningmarkt te betreden?

Om daarop een antwoord te geven hebben we een vooruitstrevende visie opgesteld waarin we willen inzetten op:

- Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en daarbij de mogelijkheid van toename van woningen in elk dorp.
- Investeren in de bestaande voorraad: de kwaliteit van woningen vergroten en woningen met te weinig kwaliteit opruimen.
- Starters voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden door doorstroming te bevorderen.
- Sterker inzetten op tijdelijke woningbouw om de grootste acute vraagdruk weg te nemen.
- Inzetten op wonen met zorg.
- Streven naar leefbare dorpen.

In de conceptwoonvisie is opgeschreven hoe we dit willen bereiken.

In paragraaf 2.5 en 2.6 is aangegeven hoe het plan past binnen de uitgangspunten.

3.3.3 Welstandsbeleid

In 2008 is de welstandsnota van de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. herzien.

In deze nota zijn gebieden met ruimtelijke samenhang onderscheiden. Naast de algemene welstandscriteria is op basis van de gemaakte indeling gebiedsspecifieke welstandsbeleid opgesteld. Gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen. De ontwikkeling die

met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt, valt in deelgebied 9 seriematige bouw. Uitgangspunt hierbij is een hoofdopzet in de gevelrooilijn, lijnbebouwing in de langsrichting en een duidelijke kap.

Voor het gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld. Voorliggend plan kan binnen die criteria worden beoordeeld en geacht wordt dat aan de welstandsvoorschriften kan worden voldaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit. Voor de initiatieven die meegenomen zijn in het ontwerp zijn de gebiedsaspecten onderzocht, voor zover relevant. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste

gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een woonomgeving. De aangrenzende percelen hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen of kantoren, bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven, mits op de bestaande plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten bestaan uit detailhandel.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe bedrijvigheid in het plangebied toegestaan, waardoor hinder vanuit het plangebied op de omgeving niet aan de orde is. Geacht wordt dat hinder vanuit de omgeving op het plangebied evenmin aan de orde is en een belemmering zal vormen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bedrijfshinder uitvoerbaar.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Een uitzondering geldt voor:

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

Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Toetsing

De locatie ligt binnen de 30 km/uur-zone die van toepassing is in de bebouwde

kom van Harkema. Akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten op de weg waaraan de woningbouw wordt gebouwd, is het aannemelijk dat kan worden voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het op basis van het Bouwbesluit vereiste binnenniveau van 33 dB moet haalbaar worden geacht.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het realiseren van woningbouw.

4.3 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in bebouwd gebied wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Bij soortenbescherming van planten en dieren moet aandacht worden besteed aan de in het wild voorkomende vogels onder de vogelrichtlijn en de dier- en plantensoorten onder de habitatrichtlijn. Dier- en plantensoorten die in de bijlage van de wet genoemd worden vallen ook onder de beschermde soorten, op deze lijst mogen provincies een 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS), Natura 2000-gebieden, natuurreervaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in, of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied en valt niet binnen het NNN (voorheen EHS). Negatieve effecten van de voorgenomen planontwikkeling op deze gebieden zijn uitgesloten. Een nadere

toetsing in het kader van het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming of NNN is niet aan de orde.

Soortbescherming

Geconcludeerd wordt dat op grond van de ligging, de afwezigheid van kritische biotopen en het ontbreken van watergangen of -partijen in of het plangebied de aanwezigheid van de volgende soortgroepen op voorhand kan worden uitgesloten: amfibieën, reptielen, insecten (dagvlinders, libellen en kevers) en andere ongewervelden, vissen en zoogdieren anders dan vleermuizen.



Fig. 12: Ligging plangebied ten opzichte van NNN (vm. EHS) en/of Natura 2000-gebieden (bron: Provincie Fryslân)

Om vast te kunnen stellen of binnen het plangebied beschermde diersoorten of habitats aanwezig zijn is een quickscan uitgevoerd. Het resultaat van de quickscan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied bestaat uit voor een groot deel uit verhard terrein. De bestaande bebouwing, de bedrijfsloodsen zijn gesloopt. Binnen het plangebied komen derhalve geen beschermde plantensoorten aangetroffen, noch het geschikte habitat hiervoor. Deze soorten stellen veelal kritische eisen aan hun standplaatsen. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten en effecten op deze soorten ten gevolge van de werkzaamheden kunnen hierdoor ook worden uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig. De aanwezigheid van jaarrond beschermde boomnesten binnen het plangebied kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied vormt, gezien de beperkte aanwezigheid van begroeiing en bomen, geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Als ten behoeve van de bouw van de woningen aanwezige planten en struiken verwijderd moeten worden, dan zal dit buiten het broedseizoen worden gedaan. Daarnaast is de algemene zorgplicht van toepassing.

Aerius

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is ook Aerius Calculator een Aerius-berekening uitgevoerd voor de planontwikkeling. Uit de Aerius-berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofemissie (0.00 mol/ha/jr) zodat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd hoeft te worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied De Âlde Feanen. De Aerius-berekening is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid en archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is de Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) geraadpleegd. Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Hierbij worden ook onderzoeksperiodes aangewezen, de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

Onderzoek

Steentijd-bronstijd

Voor deze periode wordt aanbevolen om bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare een archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. De oppervlakte van het gehele plangebied komt met 0,78 hectare niet boven deze onderzoeksdrempel uit. Voor de het voorliggende bestemmingsplan is dan ook geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

IJzertijd-middeleeuwen

De archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen is ter plaatse van het plangebied zodanig laag dat de kans op aantasting bij ingrepen zeer klein is. Voor deze periode wordt door de provincie een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de voorgenomen woningbouw niet gehinderd wordt door aantasting van archeologische waarden.

Cultuurhistorie

De provincie Fryslân heeft een cultuurhistorische kaart ontwikkeld (CHK2), waarop de cultuurhistorische waarden van een gebied zichtbaar zijn. Op de kaart zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische elementen en/of waarden zichtbaar die worden aangetast door de woningbouw.

De uitvoerbaarheid van de voorgenomen woningontwikkeling wordt niet belemmerd door aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Toetsing

De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Wetterskip Fryslân. Op 4 januari 2020 is de digitale watertoets aangevraagd en uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is, omdat het verhard oppervlak beperkt toeneemt. Het advies naar aanleiding van de watertoets is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en

1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in een plan ook mogelijk.

In de oorspronkelijke situatie was het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie, wanneer op het achter terrein de nieuw te bouwen woningen zijn gerealiseerd is de oppervlakte verhard oppervlak kleiner dan in de oorspronkelijk situatie. Er kan daarom worden aangegeven dat het verhard oppervlak niet met meer dan 200 m² wordt vergroot (stedelijk gebied).

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan

4.6 Bodem

Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

In figuur 13 is een fragment van het plangebied weergegeven op een uitsnede van het bodemloket. Dit fragment is echter van een (te) oud bodemonderzoek.



Fig. 13: plangebied weergegeven op de bodemkaart (bron: www.bodemloket.nl)

Toetsing

Gelet op het feit dat het perceel werd gebruikt ten behoeve van een garagebedrijf is de bodem op het achterste deel van het perceel na de sloop van een groot deel van de bebouwing onderzocht.

Het bijgevoegde bodemonderzoek heeft betrekking op de bovengrond (0-0,5m - mv) van het perceel. Uit de analyseresultaten blijkt dat de licht verhoogde gehalten aan minerale olie voldoen aan de klasse Wonen (volgens bijlage A van de Regeling bodemkwaliteit). Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een bodemsanering uitgevoerd. In het voortraject (VO, d.d. 25-04-2019, kenmerk: VN-73357-1) van de sanering is de bodem (boven- en ondergrond en grondwater) reeds voldoende onderzocht.

Uit dit recente onderzoek van 29-5-2020 blijkt dat de bovengrond van de locatie voldoet aan de kwalificatie 'Wonen'.

De ondergrond is echter wel als klasse 'Industrie' gekwalificeerd. Eventueel af te voeren boven- en ondergrond kan niet overal worden toegepast. Bij grondwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 auto's (bij 100% autoverkeer), dan wel 130 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per dag leidt (grenswaarden 2018). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM₁₀-normen voldoet, dit ook geldt voor de PM_{2,5}-normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM_{2,5} niet nodig, als aan de PM₁₀ normen wordt voldaan.

Toetsing

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 3 nieuwe woningen. Op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" (2018) mag worden uitgegaan van

een ritproductie van 6,3 ritten per woning (gemiddelde weekdag, type woonmilieu centrum-dorps). Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 19 ritten per etmaal ($6,3 \times 3 = 18,9$).

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		19
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De realisatie van 3 woningen leidt niet tot 1.610 voertuigbewegingen per dag waardoor het planvoornemen kan worden beschouwd als een nibm-plan. Verdere toetsing aan de Wet milieubeheer in het kader van de luchtkwaliteit is niet nodig.

Het planvoornemen is voor het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Toetsing

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risico-

kaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven.

Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen ligt. Ook maakt het voorliggende bestemmingsplan geen risicoveroorzakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.

Het planvoornemen is wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Kabels en leidingen

Wettelijk kader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Toetsing

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied of die een planologische bescherming vereisen.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor parkeren wordt in dit plan een parkeernorm van 1,7 voor de vrijstaande woning en voor de twee-onder-een-kapper 1,5 gehanteerd. Dit resulteert in 4,7 benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Voor de twee-onder-een-kap woningen is ruimte voor parkeren op eigen erf. In het stedenbouwkundig plan is ruim voldoende parkeergelegenheid ingepast (paragraaf 2.4.1). De ontwikkeling heeft bovendien geen significante toename van de verkeersgeneratie als gevolg.

Ontsluiting

De nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd en worden direct ontsloten via de Kammingastrjitte. Hierdoor worden geen belemmeringen voorzien als gevolg van de verkeersbewegingen die door het plan worden veroorzaakt.

Conclusie

Er wordt in ruime mate voldaan aan de parkeernormen. De verkeers- en parkeersituatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

Sinds de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage op 7 juli 2017 moeten de eventuele effecten van een ruimtelijke ontwikkeling door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld worden gebracht. Voor de voorgenomen ontwikkeling, de bouw van drie levensloopbestendige woningen, is een aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onder C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan m.e.r.-plicht.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn voor verschillende activiteiten drempelwaarden opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan is kaderstellend. Voor het onderhavige bestemmingsplan is categorie D 11.2 van de D-lijst van toepassing. Deze categorie is van toepassing voor 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Op grond van dit artikel is een m.e.r.-beoordeling verplicht wanneer er sprake is van een ontwikkeling van:

- de oppervlakte van de stedelijke ontwikkeling groter is dan 100ha;
- een aaneengesloten gebied betreft;
- 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 20 ha of meer.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het realiseren van 3 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Een plan-MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is derhalve niet aan de orde. In de aanmeldnotitie is een globale toetsing van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Uit deze globale toets blijkt dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn door de bouw van de drie levensloopbestendige woningen op de inbreidingslocatie aan de Warmoltsstrjitte/Kammingastrjitte.

Relevante omgevingsaspecten zijn daarnaast in voorgaande afdoende aan de orde geweest.

Uit de Aerius-berekening blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve gevolgen voor het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied De Âlde Feanen. De stikstofgevoelige Habitats van De Âlde Feanen liggen op een afstand van meer dan 12 kilometer. De Aerius-berekening is als bijlage toegevoegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk voor de realisatie van drie woningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de juridische aspecten van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Het digitale bestemmingsplan

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Inhoud bestemmingsplan

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

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

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.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

Het voorliggende bestemmingsplan kent twee bestemmingen: 'Gemengd' en 'Wonen'. In de navolgende tekst worden de opgenomen bestemmingen besproken.

Gemengd

Het aanloopgebied naar het centrum van Harkema langs de Warmoltsstrjitte is bestemd als 'Gemengd'. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Met het toekennen van de bestemming 'Gemengd' is aansluiting gezocht bij de naastgelegen percelen.

Naast het wonen zijn detailhandel, 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 afwijkingmogelijkheid is ook de vestiging van maatschappelijke instellingen, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 op een andere locatie mogelijk. Hierbij is nadrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van afwijkingmogelijkheid 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 bouwmogelijkheden worden toegekend. Het regime voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is gelijk aan dat binnen de bestemming 'Wonen'.

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

Tuin

De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op de ruimte voor de woning. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers en omgevingsvergunningvrije bouwwerken.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels zoals die in het bestemmingsplan 'Harkema – Centrum' geldt. Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen, zoals is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan zal op grond van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage worden gelegd voor inspraak en overleg. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt het voorontwerp toegezonden aan diverse overlegpartners, waaronder Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân. De resultaten worden in hierna in deze paragraaf beschreven.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente eenieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. De op het plan verkregen zienswijzen worden betrokken bij het vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN

Watertoets en samenvatting
Ecologische quickscan
Aerius-berekening
Toekomstige planontwikkeling
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bodemonderzoek (29-5-2020)