

Gemeente Heerenveen
Bestemmingsplan Oudehorne -
Oldeberkoperweg 22-24



**Gemeente Heerenveen
Bestemmingsplan Oudehorne –
Oldeberkoperweg 22-24**

Status	Datum
Vastgesteld	26 november 2012

GEMEENTE HEERENVEEN
BESTEMMINGSPLAN OUDEHORNE - OLDEBERKOPERWEG 22-24

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige planologische regeling	1
1. 3. Het plangebied	1
1. 4. Opzet bestemmingsplan	2
2. HUIDIGE SITUATIE, BELEID EN UITGANGSPUNTEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beleid	3
2. 3. Uitgangspunten	8
3. OMGEVINGSASPECTEN	10
3. 1. Water	10
3. 2. Archeologie	11
3. 3. Ecologie	12
3. 4. Externe veiligheid	13
3. 5. Milieuaspecten	14
3. 6. Luchtkwaliteit	16
4. PLANBESCHRIJVING	18
4. 1. Algemeen	18
4. 2. Regels per bestemming	18
4. 3. Toelichting op de bestemming	19
4. 4. Toelichting op de algemene toetsingscriteria	19
5. UITVOERBAARHEID	22
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
6. INSPRAAK EN OVERLEG	23

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan "Oudehorne - Oldeberkoperweg 22-24" van de gemeente Heerenveen. Het plan voorziet in een partiele herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" voor de percelen Oldeberkoperweg 22 te Oudehorne, kadastraal gemeente Mildam, sectie M, nummer 1799 (deels) en Oldeberkoperweg 24 te Oudehorne, kadastraal gemeente Mildam, sectie M, nummer 2000 (deels).

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de beëindiging van de winkelfunctie (Fixet) in het pand Oldeberkoperweg 22 te Oudehorne. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om in het voormalige winkelpand te mogen verbouwen tot een woning. Tevens is het verzoek gedaan om de bestaande dienstwoning Oldeberkoperweg 24 te Oudehorne in gebruik te nemen als een reguliere woning.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende percelen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "Detailhandel toegestaan". Binnen deze bestemming is het verbouwen van de bestaande bedrijfsruimte tot een woning niet toegestaan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk is. De gemeente biedt met het bestemmingsplan Oudehorne - Oldeberkoperweg 22-24 het planologisch kader voor de herontwikkeling van de betreffende percelen, waarbij zowel de bestaande dienstwoning als de bestaande bedrijfsbebouwing bestemd zullen worden als een reguliere burgerwoning.

1. 2. Huidige planologische regeling

Momenteel geldt voor het plangebied het bestemmingplan "Buitengebied 2007", dat op 25 juni 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd op 5 februari 2008 door Gedeputeerde Staten van Fryslân. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State op 13 mei 2009.

Hierin zijn de gronden binnen het onderhavige plangebied bestemd als "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "Detailhandel toegestaan". Gronden met deze bestemming zijn in beginsel bestemd voor bedrijfsmatig gebruik. Op gronden met deze bestemming mogen bedrijfsbebouwing opgericht worden en per bedrijf één dienstwoning.

1. 3. Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het midden van de gemeente Heerenveen en beslaat bijna 3.000 m². Het plan betreft de percelen Oldeberkoperweg 22 en 24 te Oudehorne, kadastraal bekend Mildam, sectie M, nummers 1799 (deels) en 1800 (deels). In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied bestemmingsplan Oudehorne - Oldeberkoperweg 22-24

De percelen zijn gelegen in één van de bestaande bebouwingslinten van het buitengebied van Heerenveen, nabij het kruispunt Schoterlandseweg - Oldeberkoperweg in Oudehorne. Globaal beschreven grenst het plangebied aan de noord- en zuidzijde aan bestaande woningen: Oldeberkoperweg 20 en Oldeberkoperweg 26. De gronden gelegen aan westzijde worden agrarisch gebruikt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Oldeberkoperweg. Aan de overzijde van de Oldeberkoperweg zijn agrarische gronden gelegen.

1. 4. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en de verbeelding. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied, zoals dat op de verbeelding is weergegeven.

In deze toelichting staan de achtergronden van het plan en plangebied en de afwegingen die zijn gemaakt om te komen tot het nieuwe bestemmingsplan en is als volgt opgebouwd:

- een beschrijving van de huidige situatie, een beknopte samenvatting van het provinciaal en gemeentelijk beleid en de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- de omgevingsaspecten waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden (hoofdstuk 3);
- een korte omschrijving van de bestemming (hoofdstuk 4);
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5);
- inspraak en overleg (hoofdstuk 6).

2. HUIDIGE SITUATIE, BELEID EN UITGANGSPUNTEN

2. 1. Huidige situatie

Zoals reeds eerder aangeven is, is het plangebied gelegen in het bestaande lintbebouwing aan de Oldeberkoperweg. Op het perceel Oldeberkoperweg 22 te Oudehorne was een winkel (Fixet) gevestigd en op het perceel Oldeberkoperweg 24 te Oudehorne was de dienstwoning behorende bij het winkelpand gevestigd.

De bebouwing op het perceel Oldeberkoperweg 24 bestaat uit een woning met aan de achterzijde een uitbouw en een overkapping aan de zuidzijde van de woning. Op het perceel Oldeberkoperweg 22 is aan bebouwing aanwezig in de vorm van een winkelpand met bijbehorende kantoorruimte en opslagloods. De opslagloods die gesitueerd was tussen het winkelpand en de dienstwoning is reeds gesloopt.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Beleid

2.2.1. Algemeen

Gezien de kleinschaligheid van het bestemmingsplan en de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt, wordt het Rijksbeleid buiten beschouwing gelaten. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan niet in strijd is met rijksbeleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante provinciale en gemeentelijke beleid kort uiteengezet.

2.2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit van de romte"

De provinciale structuurvisie in de vorm van het "Streekplan Fryslân 2007" is vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet met het streekplan in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Verder zet de provincie in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland.

Het dorp Oudehorne is in het Streekplan aangemerkt als "overige dorpen". Daarin bestaat ruimte voor de ontwikkeling van lokale bedrijven. Hiermee wordt bijgedragen aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. De ruimte daarvoor wordt in eerste instantie geboden binnen bestaand bebouwd gebied.

De vitaliteit van het platteland kan een extra impuls krijgen door de zogeheten kwaliteitsarrangementen. Deze kwaliteitsarrangementen geven ruimte voor nieuwe sociaal-economische dragers en kunnen verpaupering van vrijkomende (agrarische) bebouwing ombuigen.

Hieronder zijn de thema's gewerkt die relevant zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

Wonen

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra zoals Heerenveen. Gemeenten krijgen daarnaast de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf.

Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

Leefbaarheid en sociale samenhang

Naast het verdwijnen van de agrarische functie van de boerderijen, zijn er in het landelijk gebied ook andere gebouwen waarvan de oorspronkelijke functie is vervallen. Hierdoor bestaat op het platteland het risico van verpaupering, verrommeling en verlies van ruimtelijk kwaliteit.

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor de andere nieuwe functies, waaronder nieuwe woningen, stelt de provincie de randvoorwaarde dat ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen en dat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is. Van deze beleidslijn kan worden afgeweken wanneer er sprake is van kwaliteitsarrangementen of wanneer het niet mogelijk is om de bedoelde

functies in of bij kernen te plaatsen. De locatie zal in zulke specifieke situaties steeds zorgvuldig gekozen moeten worden door zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwingsconcentraties en bebouwde objecten in het landelijk gebied.

Een kwaliteitsarrangement is een concreet project waarin nieuwe passende vormen van wonen, werken, recreëren, verzorging, cultuur, educatie en/of de wijziging van bestaande functies gelijktijdig worden gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De provincie geeft hierbij onder andere de volgende voorbeelden:

- hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing;
- verbetering van bebouwingslinten en bebouwingsclusters.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met provinciaal beleid. Het plangebied is gelegen binnen een bestaande bebouwingscluster. De ontwikkelingsruimte die in dit bestemmingsplan wordt geboden betreft transitie van een voormalig bedrijfspand (winkel) naar woning. Tevens wordt de bestaande dienstwoning inbestemd als reguliere woning.

Provinciale verordening "Verordening Romte Fryslân"

Op 15 juni 2011 heeft Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening regelt die onderwerpen uit het Streekplan en enkele andere provinciale plannen, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen.

In de Verordening Romte Fryslân wordt een onderscheid gemaakt tussen regels voor het landelijk gebied en regels voor het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van het bestaand stedelijk gebied is vastgelegd op de kaart. Nieuwe stedelijke functies, zoals woningbouw, dienen voornamelijk gevestigd te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit vormt een zorgvuldige benutting van de ruimte. Een optimaal functioneel gebruik van de ruimte en specifiek een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied wordt nagestreefd. Alle woningbouwmogelijkheden in een ruimtelijk plan moeten in principe passen in een woonplan.

Op die manier is gewaarborgd, dat de voorgenomen woningbouw past in de regionale woningbouwafspraken. Hergebruik van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing vormt hier geen uitzondering op.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale verordening. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzingen van bestaand stedelijk gebied. Verder is de toename van het aantal woningen in overeenstemming met het woningbouwprogramma die onderdeel uitmaakt van de gemeentelijk woonvisie. Voor dit soort ontwikkelingen is een algemene reservering binnen het woningbouwprogramma opgenomen, namelijk de post 'incidenteel'.

2.2.3. Gemeentelijk beleid

Strategische woonvisie 2010-2025 Van kwantiteit naar kwaliteit

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, is aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Deze woonvisie is op 5 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij nu en in de toekomst gesteld ziet. De beleidsdoelstellingen vormen deels een voortzetting en uitwerking van reeds ingezette gemeentelijke beleidslijnen, zoals weergegeven in het beleid uit het vorige Woonplan, De Ambitie Plus. Daarnaast sluiten de geformuleerde beleidsdoelen aan bij onder andere het provinciaal beleid en het Woonconvenant 2009-2013 dat samen met de corporaties is opgesteld. De doelstelling zijn geschaard onder een vijftal overkoepelende beleidsdoelen:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid: de woningmarkt is betaalbaar en bereikbaar voor alle inwoners van Heerenveen.
- Woonkwaliteit in de bestaande voorraad: de bestaande wijken en dorpen zijn leefbaar en hebben een goede woonkwaliteit.
- Verbreding van het aanbod: er is diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod voor mensen met uiteenlopende leefstijlen.
- Woningbouw in de dorpen: het aandeel van de dorpen in het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gehandhaafd en mag op basis van de lokale behoefte waar mogelijk geleidelijk toenemen tot een maximum aandeel van 20 %.
- Duurzaamheid en energie: het energiegebruik van de Heerenveense woningen wordt teruggebracht en de gemeente zet zich in op het verbeteren van het milieurendement.

In het geactualiseerde woningbouwprogramma is een post 'incidenteel' opgenomen. Deze post kan benut worden voor incidentele projecten of kan ter aanvulling dienen van een tekort op één van de projecten die is opgenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma. Voor de periode 2008-2015 is de post 'incidenteel' geraamd op 92 woningen. Voor deze extra toegevoegde woning (transitie bedrijfsgebouw naar woning) is ruimte binnen de algemene post "incidenteel" van het woningbouwprogramma.

Welstandsnota

In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. Het lintbebouwing in Oudehorne valt onder het welstandsregime van "Lint in dorpen".

De welstandscriteria voor de bebouwing in deze gebieden is gebaseerd op het beleidsstreven om het ruimtelijk beeld en de oorspronkelijke bebouwingsstructuur in de linten in stand te houden. Dit impliceert dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

Waterplan

In het Waterplan Heerenveen zijn voor verschillende deelgebieden (ingedeeld op basis van landschappelijke, waterhuishoudkundige en bodemkundige kenmerken) streefbeelden neergelegd. Het plangebied ligt in de deelgebied Woudontginning. De woudontginningen kenmerken zich door een bijzonder langgerekt patroon van bouwlanden, heidevelden en hooilanden en is relatief droog en zandig en wordt via opmaling uit de Tjonger voorzien van water. Het zwaartepunt in dit deelgebied ligt bij afkoppelen en infiltratie en het zoveel mogelijk vasthouden van water. Tenslotte staat op de knelpuntenkaart behorende bij het waterplan staan geen knelpunten aangegeven in de omgeving van het plangebied.

Milieubeleidsplan "Stap nu over "

In het milieubeleidsplan wordt het beleid voor de komende jaren uitgezet op het gebied van milieuaspecten als klimaat, geluid, bodem en afval. Met het milieubeleid heeft de gemeente de ambitie om de, goede, kwaliteit van de leefomgeving in Heerenveen te borgen en eventueel te verbeteren en om een duurzame ontwikkeling van Heerenveen in gang te zetten. In het plan staan drie speerpunten centraal: energie, water en microklimaat. Dit laatste aspect heeft betrekking op het milieu in de directe leefomgeving, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, water enzovoorts. Deze aspecten zijn relevant voor het bestemmingsplan. Voor geluid is uitgangspunt om de huidige situatie te borgen en gebiedsgericht ruimte creëren voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Geurhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten moet worden voorkomen, maar de huidige geurruimte van agrarische bedrijven in het buitengebied en in de dorpen dient geborgd te worden en eventueel vergroot te worden. Voor het aspect externe veiligheid is het beleid er op gericht het risico op woongebieden en voor kwetsbare groepen niet of alleen zeer beperkt te laten toenemen.

Overige beleidsnotities

In de afgelopen jaren zijn er naast het bovengenoemde beleidsstuk verscheidene gemeentelijke beleidsnotities opgesteld ten aanzien van bebouwing en gebruik van gebouwen.

Het gaat om de volgende beleidsstukken:

- Notitie "Consumptieverkooppunten in het buitengebied" (1995)
- Kadernotitie "Bedrijvigheid bij Woningen" (1998);
- Kadernotitie "Herziening beleid aan- uit- en bijgebouw" (2008).

Bovengenoemde beleidsstukken zullen het kader vormen voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 2.3. zijn de uitgangspunten geformuleerd die voortvloeien uit de beleidskaders.

2. 3. Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de huidige situatie en de eerder genoemde beleidsstukken.

2.3.1. Wonen

Ten aanzien van de maatvoering van de bestaande dienstwoning is aansluiting gezocht bij de maatvoering zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", waarbij de maatvoering van de woning afhankelijk is van de kenmerken van het landschap.

Voor de woning op het perceel Oldeberkoperweg 24 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 100 m². Het bouwvlak heeft dan ook deze afmeting. De woning mag een goothoogte hebben van maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De woning dient te zijn voorzien van een dak waarbij de dakhelling ligt tussen 30 en 60 graden.

Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis worden gebouwd.

Ten aanzien van de maatvoering van de nieuwe woning is aansluiting gezocht bij de maatvoering van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing is dermate laag dat uitsluitend de eerste bouwlaag geschikt te maken is voor bewoning. Omdat de verdiepingsvloer niet aangewend kan worden voor woonfunctie is voor deze woningen een groter oppervlakte van het hoofdgebouw toegestaan.

Voor de te realiseren woning op het perceel Oldeberkoperweg 22 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 357 m². Het bouwvlak heeft dan ook deze afmeting. De woning mag een goothoogte hebben van maximaal 2,75 meter en een maximale bouwhoogte van 6,25 meter. De woning dient te zijn voorzien van een dak waarbij de dakhelling ligt tussen 20 en 30 graden.

Per bestemmingsvlak mag één vrijstaande woonhuis worden gebouwd.

Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor woonfuncties is toegestaan, bewoning is niet toegestaan. Op dit laatste kan een uitzondering worden gemaakt als het gaat om bewoning in het kader van een mantelzorg, mits de woonoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

2.3.2. Aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid om bij een woning aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen te realiseren. Bij vrijstaande woningen is het toegestaan aan-, uit-, en bijgebouwen en overkappingen te bouwen met een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Verder is een ontheffing opgenomen om het gezamenlijke oppervlakte te vergroten tot 150 m². De goothoogte van een aan-, uit-, of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 meter bedragen en de dakhelling zal ten hoogste 60 graden zijn. Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen zullen minimaal 1 meter achter de voorgevel gebouwd worden.

2.3.3. Kleinschalige bedrijvigheid bij woningen

Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid om ondergeschikt aan de woonfunctie kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Om de ondergeschiktheid te waarborgen mag de ruimte niet meer bedragen dan 30% van de begane grond van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het woonperceel met een maximum van 50 m². De kleinschalige bedrijvigheid mag zowel in het hoofdgebouw als in een vrijstaand bijgebouw plaatsvinden. In bijlage 1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan is een lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid opgenomen, die binnen de woonbestemming aanvaardbaar wordt geacht. Deze vorm van bedrijvigheid is bij recht toegestaan binnen een woonfunctie.

2.3.4. Logiesverstrekking

Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid om ondergeschikt aan de woonfunctie logiesverstrekking toe te staan. Om de ondergeschiktheid te waarborgen mag de ruimte niet meer mag bedraagt dan 30% van de begane grond van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen op het woonperceel met een maximum van 50 m². De logiesverstrekking mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijgebouw. Door het opnemen van een afwijkingsbepaling kan medewerking worden verleend aan logiesverstrekking.

2.3.5. Consumptieverkooppunten

Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid om ondergeschikt aan de woonfunctie een consumptieverkooppunt toe te staan. Om de ondergeschiktheid te waarborgen mag de niet meer mag bedraagt dan 10 m². Het accent van deze vorm van horeca komt, door de geringe toegestane oppervlakte aan vloeroppervlakte, te liggen op het terras. Dit terras mag maximaal 20 meter uit de woning of de boerderij gesitueerd zijn. Bovendien mag de ligging van het terras geen onevenredig hinder en overlast veroorzaken voor de bewoners van omliggende woningen. Op het betreffende perceel dient verder voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Door het opnemen van een afwijkingsbepaling kan medewerking worden verleend aan een consumptieverkooppunt.

3. OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de fysieke omgeving. De gevolgen hiervan voor dit bestemmingsplan zijn in dit hoofdstuk verwoord. Achtereenvolgens komen de aspecten water, archeologie, ecologie, externe veiligheid, milieuaspecten en luchtkwaliteit aan bod.

3. 1. Water

Wet- en regelgeving

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan dient vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In 2000 is hiertoe het Tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, Dreaun troch it wetter, vastgesteld. Doelstelling van dit plan is: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft". Deze doelstelling geldt ook voor het in 2009 vastgestelde derde provinciale Waterhuishoudingsplan (2010-2015). Het gaat daarbij om watersystemen, inclusief de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. Een goede balans is gevonden tussen economische en ecologische ontwikkelingen.

Daarnaast heeft het verschijnen van het nationale beleid "Waterbeheer 21^e eeuw" in het 'anders omgaan met water' ervoor gezorgd dat water hoog op de agenda is gekomen. Het beleid is erop gericht water meer een ordenend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening en de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld te brengen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden.

Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Wattertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. De watertoets is een instrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruim-

telijke planvorming te betrekken. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

In zijn algemeenheid adviseert het waterschap te streven naar duurzame watersystemen, zoals is verwoord in het in samenwerking met het waterschap opgestelde Waterplan Heerenveen (februari 2003). Dit plan is tot stand gekomen binnen de beleidskaders van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Vierde Nota Waterhuishouding.

Specifiek voor het gebied rond Oudehorne heeft het waterplan als streefbeeld dat het zwaartepunt komt te liggen bij infiltratie en afkoppelen en het zoveel mogelijk vasthouden van water.

Effecten van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat het de juridische regeling voor de reeds bestaande bebouwing en deels bestaand gebruik. Daarnaast biedt het bestemmingsplan enige ontwikkeling in de vorm van een transitie van een bedrijfsgebouw naar een woning. In het wateradvies heeft het Wetterskip aangegeven dat zij geen waterhuiskundige bezwaren verwachten voor dit plan. Het ontvangen wateradvies is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

3. 2. Archeologie

Wet- en regelgeving

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Effecten van het bestemmingsplan

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat er in het plangebied voor de IJzertijd-Middeleeuwen geadviseerd wordt, indien er werkzaamheden worden verricht in de grond, een Karterend onderzoek 3 uit te voeren. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen

of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Ten aanzien van de Steentijd-Bronstijd wordt er, indien er werkzaamheden worden verricht in de grond, een quickscan geadviseerd. In gebieden met de aanduiding "quickscan" wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is.

Wanneer in gebieden, welke in FAMKE, ten aanzien van de IJzertijd-Middeleeuwen zijn aangeduid als Karterend onderzoek 3, ingrepen worden verricht van meer dan 5000 m². Wanneer in gebieden, welke in FAMKE ten aanzien van de Steentijd-Bronstijd zijn aangeduid als quickscan, ingrepen worden verricht van meer dan 5000 m², moet een extensief booronderzoek worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk. Bovendien is de oppervlakte van het plangebied kleiner dan de aangegeven 5000 m², namelijk bijna 3000 m². Gelet op het bovenstaande is op het gebied van archeologie geen specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

3. 3. Ecologie

Wet- en regelgeving

In het plan dient rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 bescherming genieten. De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

Soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

Effecten van het bestemmingsplan

Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin

in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden). Op ongeveer 2,4 km afstand is het beschermd natuurmonument Delleburen gelegen. Er mag vanuit worden gegaan dat het bestemmingsplan geen significante gevolgen heeft voor de bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied. Ook de EHS-gebieden, die gelegen zijn tussen de Buitenweg en de Tjongervallei, liggen op ruime afstand van het plangebied. Er zal dan ook geen sprake zijn van negatieve effecten van het bestemmingsplan op de EHS-gebieden.

Het plangebied betreft immers slechts twee percelen die gelegen zijn in het bestaand bebouwingslint aan de Oldeberkoperweg in Oudehorne.

Bovendien is er geen sprake van een bestemmingsplan die grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Ten opzichte van de staande planologische situatie biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een bestaand bedrijfspand te veranderen in een woning en wordt de bestaande dienstwoning bestemd als een reguliere woning.

Voor hetgeen het plan mogelijk in vergelijking tot het geldend planologisch regiem, kan gesteld worden dat het bestemmingsplan geen negatieve invloed zal hebben op de natuurgebieden.

De percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, hebben jaren ten dienste aan het ter plaatsen gevestigde bedrijf en de daarbij behorende woonfunctie. Voor de realisatie van een woning in het bestaande bedrijfspand behoeven geen bomen te worden gekapt of sloten te worden gedempt. Gelet op het huidige gebruik en hetgeen dit wijzigingsplan mogelijk maakt wordt geen strijdigheid verwacht met de natuurwetgeving.

3. 4. Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Bij het omgevingsaspect externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies binnen een 10⁻⁶ risicocontour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Effecten op het bestemmingsplan

Op het perceel zijn geen risicoveroorzakende bronnen aanwezig en het bestemmingsplan zal het realiseren van risicoveroorzakende bronnen ook niet mogelijk maken. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies gevestigd.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Wegverkeerslawaai

Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidsgevoelige functies, is het van belang om op grond van akoestisch onderzoek na te gaan of er zich geluidhinderlijke situaties zouden kunnen voordoen, die in strijd zijn met de Wet geluidhinder. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd is als bijlage toegevoegd. De Oldeberkoperweg is een weg waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt.

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning berekend. Met deze berekening kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Ook kan op basis van de berekening ontheffing worden aangevraagd.

In het bestemmingsplan is sprake van de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Oldeberkoperweg 22. Ten gevolge van het verkeer op Oldeberkoperweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woning overschreden. Deze waarde is lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde in stedelijk gebied. In het akoestisch onderzoek is onderzoek gedaan naar de effectiviteit van bronmaatregelen, zoals het toepassen van stiller asfalt of het plaatsen van een geluidsscherm. De kosten van het aanbrengen van stiller asfalt staan echter niet in verhouding tot maatregelen aan de gevels. Verder is in verband met stedenbouwkundige bezwaren de mogelijkheid een scherm of een wal niet wenselijk en dus niet onderzocht. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt daarom een hogere waarde voor de nieuwe woning aan de Oldeberkoperweg vastgesteld, tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan. Te allen tijde dient de nieuwe woning te voldoen aan een maximale binnenwaarde van 33 dB.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op dit bestemmingsplan.

3.5.2. Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie van een perceel. Ter plaatse van het perceel Oldeberkoperweg 22 te Oudehorne was in het verleden Agrarisch Centrum J & G gevestigd (fou-ragebedrijf, opslag en handel van veevoeders en aanverwante artikelen). In de oorspronkelijke bebouwing op het voorterrein was een machinekamer met uitpandig een ondergrondse olietank gesitueerd. Ook was op dit terreindeel een afleverinstallatie voor dieselolie aanwezig (ondergrondse dieseltank met pomp).

bodemsituatie

Begin jaren '90 is de oorspronkelijke bebouwing op het voorterrein vervangen door de huidige bebouwing (winkel). In dit kader zijn de volgende milieukundige bodemonderzoeken- en saneringen uitgevoerd:

- Milieuhygienisch bodemonderzoek bedrijfsterrein J. en G. te Oudehorne (Argus, rapportnr. 911.008, maart 1991);
- Deelsanering Oldeberkoperweg 22 te Oudehorne (Argus, rapportnr. 911.013, februari 1991);
- Evaluatie deelsanering bedrijfsterrein Fa. J & G Oudehorne (DHV, kenmerk EvK\MTi\KK\M-2803 d.d. 22 oktober 1997).

Ten tijde van de nieuwbouwwerkzaamheden op het voorterrein is een olieverontreiniging in de bodem aangetroffen, veroorzaakt door de voormalige machinekamer met ondergrondse olietank ter plaatse. De verontreinigde grond is ten tijde van de bouwwerkzaamheden deels ontgraven en afgevoerd, waarbij uitpandig een restverontreiniging is achtergebleven. Grondwateronderzoek – en sanering heeft niet plaatsgevonden, wel is in de ontgraving een onttrekkingsdrain aangebracht. Op basis van de resultaten van de grondsanering is het grondwater ter plaatse naar verwachting nog substantieel verontreinigd met oliecomponenten.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de voormalige afleverinstallatie voor dieselolie licht tot matig verontreinigd is met minerale olie. Begin jaren '90 is hier een deelsanering uitgevoerd (inclusief verwijdering van de afleverinstallatie), waarbij verontreinigde grond deels is ontgraven en afgevoerd. Onder het aangrenzende deel van de bebouwing is een restverontreiniging achtergebleven. In de ontgraving is een onttrekkingsdrain aangebracht. In 1992 en 1993 is het grondwater uit de onttrekkingsdrain bemonsterd, waaruit is gebleken dat het grondwater overwegend licht verontreinigd is. In 1997 is het grondwater ter plaatse bemonsterd, waaruit is gebleken dat het grondwater nog sterk verontreinigd is met minerale olie.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van het perceel naar verwachting nog sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ingevolge de Wet bodembescherming (Wbb), hetgeen als volgt beargumenteerd wordt:

- er is nog sprake van substantiële grondwaterverontreiniging ter plaatse van de gesaneerde terreindelen;
- er heeft alleen in beperkte mate onderzoek naar vluchtige aromaten plaatsgevonden;
- verificatie-onderzoek ter bepaling van de saneringsgrenzen heeft tijdens de saneringen alleen in beperkte mate plaatsgevonden;
- elders op het terrein is de bodemkwaliteit alleen summier vastgesteld.

Ten aanzien van ernstige bodemverontreiniging geldt volgens de Wbb een saneringsplicht. De milieuhygiënische urgentie van saneringsmaatregelen wordt bepaald door mogelijk aanwezige risico's voor mens, milieu en verspreiding, uitgaande van het huidige dan wel beoogde gebruik van een locatie. Gezien de vermelde verontreinigingssituatie en de beoogde woonfunctie van het terrein zijn actuele risico's niet uitgesloten en kan derhalve sprake zijn van milieuhygiënische urgentie van sanerings-/beheersmaatregelen.

bestemmingsplan

Gezien de beschreven bodemsituatie kan gesteld worden dat de huidige bodemkwaliteit niet zondermeer geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Derhalve zijn sanerings-/beheersmaatregelen noodzakelijk om de bodemkwaliteit van het perceel alsnog voor deze functie geschikt te maken.

Voor de realisatie van de woning in het voormalige bedrijfspand zal een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk zijn. Conform artikel 6.2c lid 2 Wabo dient een (vermoeden op) een ernstig geval van bodemverontreiniging in de omgevingsvergunning vermeld te worden. Een dergelijke omgevingsvergunning treedt pas inwerking nadat voldaan is aan genoemde voorwaarden in artikel 6.2c lid 1 Wabo.

3. 6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoelt om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 , voor zowel PM_{10} als NO_2 . Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Effecten op het bestemmingplan

De omvang van het plangebied en de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt, passen binnen de reikwijdte van het Besluit niet betekenende mate. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Algemeen

Het beleid en de uitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen.

De planbeschrijving sluit ook aan op de regels zelf, daar waar deze in de toetsingscriteria vaak al duidelijk aangegeven in welke gevallen een afwijking kan worden verleend. De planbeschrijving dient in samenhang met de specifieke regels te worden gelezen.

4. 2. Regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

a. Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

b. Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe toegestaan zijn en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

c. Nadere eisen

Onder dit kopje wordt aangegeven dat bevoegd gezag, na afweging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Deze eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

d. Afwijking van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bebouwingsregels niet voldoende blijken te zijn. Daarom kan bevoegd gezag voor ondergeschikte aspecten binnen de bestemming afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Er zal een terughoudend gebruik van deze afwijkingen worden gemaakt, omdat uitgegaan wordt van het principe, dat de afwijking in beginsel bedoeld is in uitzonderingssituaties toe te worden gepast, tenzij het gaat om invulling van specifiek gemeentelijk beleid.

e. Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt. Tevens zijn nadere beperkingen opgenomen voor de in de bestemming toegelaten en aan de basisfunctie ondergeschikte func-

ties, zodat met inachtneming van die beperkingen de ondergeschiktheid gewaarborgd blijft.

f. Afwijking van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen nu nog niet kan worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een afwijking opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen. De afwijkingen op het gebruik zijn in de meeste gevallen instrumenten, die invulling geven aan specifiek gemeentelijk beleid. Bij de toepassing daarvan zijn de beleidsuitgangspunten dan ook van belang. In deze gevallen gaat het niet zozeer om uitzonderingsgevallen, maar meer om een instrument, dat de mogelijkheid biedt om belangen goed af te wegen, bij de invulling van het beleid.

4. 3. Toelichting op de bestemming

▪ ***Wonen - 1 (artikel 3) en Wonen - 2 (artikel 4)***

Binnen deze bestemmingen zijn woonhuizen toegestaan, mogelijk in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Een hoofdgebouwen moet binnen de het bouwvlak gebouwd worden. De afmetingen voor een hoofdgebouw staan in de regels aangegeven. Bijgebouwen mogen buiten het buiten het bouwvlak worden gebouwd. De eisen die gelden voor bijgebouwen staan eveneens in de regels aangegeven.

Er is een wijzigingsmogelijkheden opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming Wonen - 2 te wijzigen in de bestemming Wonen - 1.

4. 4. Toelichting op de algemene toetsingscriteria

Binnen de afwijkingsregels, alsmede in de nadere eisen worden algemene toetsingscriteria gebruikt. Om enig houvast te bieden bij de invulling van deze criteria, zijn deze hierna beschreven. Deze beschrijvingen dienen als leidraad bij de toetsing van het specifieke criterium teneinde duidelijk te maken wat er met het criterium wordt bedoeld en waarop het criterium betrekking heeft. De beschrijvingen zijn niet uitputtend bedoeld.

Bebouwingsbeeld:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Dit criterium wordt met het welstandsbeleid aangevuld voor zover dat op welstandshalve aspecten ziet.

Er wordt in zijn algemeenheid gestreefd naar een landelijke bouwvorm. Daarbij kan in het buitengebied in het algemeen worden gedacht aan één tot anderhalve bouwlaag met kap. Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Platte daken zullen slechts incidenteel worden toegestaan.

Woonsituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Bij de toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of andere gebruiksvorm zal steeds de woonsituatie worden afgewogen tegen de noodzaak van de situering en maatvoering/omvang van het bouwwerk, werk of ander gebruik.

Verkeersveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie. Met een aanpassing van de situering of afmeting van een bouwwerk, werk of ander gebruik kan een verkeersveiliger situatie worden bewerkstelligd.

Sociale veiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Brandveiligheid:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met brandveiligheid, zoals vluchtwegen voor de gebruikers en vrije doorgangen voor de hulpdiensten.

Milieusituatie:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

Gebruiksmogelijkheden:

Er dient ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. De toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen.

Landschappelijke waarden:

Er dient ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. het tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Bij de invulling van dit criterium, met name waar het gaat om het bepalen van de landschappelijke waarden in een gebied, zal steeds de inhoud van het Landschapsbeleidsplan 2004 leidraad zijn.

5. UITVOERBAARHEID

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal een ieder de gelegenheid geboden worden om het ontwerpbestemmingsplan in te zien. Daarnaast zal dit plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten en instanties, de aangrenzende gemeenten en de waterschappen, voor zover hun belang in het geding is, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan staan de uitkomsten van het vooroverleg weergegeven.

Alle reacties die binnenkomen tijdens de termijn van terinzagelegging zullen betrokken worden bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande is geen afzonderlijke inspraak gevoerd voor die bestemmingsplan. Er wordt overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad en in een latere fase kunnen beroepen worden ingediend bij de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het hier een particulier initiatief betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat. Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. De ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen Wonen 1 en Wonen 2 zullen volledig voor rekening komen van de eigenaren van het betreffende percelen. Van gemeentewege zijn dan ook geen financiële risico's met dit bestemmingsplan gemoeid.

Daarmee kan het bestemmingsplan als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

In het kader van het wettelijk verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro, is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân omtrent het voorliggende bestemmingsplan. In een schriftelijke reactie hebben zij aangegeven dat zij geen waterhuiskundige bezwaren verwachten en een positief wateradvies geven.

Het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 Bro dient met rijk en/of provincie plaats te vinden indien er sprake is van rijks- of provinciaal belang.

Gelet op de aard en omvang van het bestemmingsplan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een rijksbelang.

Bij de beoordeling of er sprake is van een provinciaal belang is gebruik gemaakt van de provinciale bijlage B, behorende bij de brief van 31 januari 2012. De provincie heeft in bijlage B aangegeven welke ruimtelijke plannen voor vooroverleg vereist is en in welke gevallen afgezien kan worden van vooroverleg. Toezending van bestemmingsplannen is niet noodzakelijk indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied, tenzij het plan een ontwikkeling mogelijk maakt die specifiek genoemd staat in de tabel.

De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van Oudehorne. De ontwikkelingsruimte die in het bestemmingsplan geboden wordt, past binnen de goedgekeurde woonvisie. Omdat de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt niet genoemd staat op de in de tabel kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een provinciaal belang waardoor toezending van het ontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig afdeling 3.4 Awb voorbereid. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegd en gedurende deze periode kan door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad.

