

Gemeente Kollumerland c.a.

Bestemmingsplan Warfstermolen

Toelichting, regels en verbeelding

Vastgesteld
26 januari 2017

NL.IMRO.0079.BpWarfstermolen15-Vg01
Kenmerk 0079-07-T04
Projectnummer 0079-07

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Leeswijzer	2
2. Huidige situatie plangebied	3
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2. Landschappelijke structuur	4
2.2.1. Het singellandschap	4
2.2.2. Het miedenlandschap	5
2.2.3. Het terpenlandschap	6
2.2.4. Het polderlandschap	7
2.3. Cultuurhistorie Warfstermolen	8
2.4. De ruimtelijke structuur	9
2.5. Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	10
2.6. De functionele structuur	11
2.6.1. Algemeen	11
2.6.2. Voorzieningen	11
2.6.3. Bedrijvigheid	11
2.6.4. Infrastructuur	11
3. Beleidskaders	12
3.1. Inleiding	12
3.2. Rijksoverheid	12
3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.3. Provinciaal beleid	13
3.3.1. Streekplan Fryslân 2007	13
3.3.2. Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014	15
3.3.3. Notitie Regionale woningbouwafspraken	16
3.4. Regionaal beleid	16
3.4.1. Regiovisie Noordoost Fryslân	16
3.4.2. Strategische Woonvisie (2008).	17
3.4.3. Sociaal Economisch Masterplan	18
3.5. Gemeentelijk beleid	18
3.5.1. Woonplan / Beleidsvisie Wonen 2016 - 2020 / Woonprogramma 2015 – 2020	18
3.5.2. Gemeentelijk Verkeers en Vervoerplan 2012-2025	19
3.5.3. Groenstructuurplan	19
3.5.4. Vigerend bestemmingsplan	19
3.5.5. 'Kollumerland met hóóorizon' (2004)	20
3.5.6. Energievisie	20

3.5.7. Milieubeleidsplan	21
3.5.8. Werkboek Duurzaam Omgeven	21
3.5.9. Riolering- en watertakenplan 2014-2017	21
3.5.10. Regeling hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen	21
3.5.11. Facetbestemmingsplan bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde	22
3.5.12. Prostitutiebeleid	23
4. Omgevingsaspecten	25
4.1. Algemeen	25
4.2. Bodemverontreiniging	25
4.3. Luchtkwaliteit	26
4.4. Geluid	27
4.5. Archeologie	27
4.5.1. Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra	27
4.5.2. Gemeentelijke Archeologische Beleidskaart	29
4.6. Ecologie	31
4.7. Externe veiligheid	31
4.8. Hinder van bedrijven	33
4.9. Waterparagraaf	34
5. Economische uitvoerbaarheid	38
6. Juridische vormgeving	39
6.1. Algemeen	39
6.2. Juridische vormgeving	40
6.3. Bestemmingsplanprocedure	42
6.4. Bouwregels in dit bestemmingsplan	42
6.5. Analoge verbeelding	43
6.6. Regels	43
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1. Inspraak	48
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	48
7.3. Zienswijzen	48
8. Bijlagen	49

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Conform die wetgeving vervalt bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar het recht om leges te vorderen voor diensten verband houdende met het betreffende bestemmingsplan.

In het overgangsrecht van de Invoeringswet Wro komt de actualisatie van bestemmingsplannen aan de orde. Artikel 9.1.4 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld tussen 1 juli 2003 en 1 juli 2008, dienen te worden vervangen binnen 10 jaar na vaststelling, derhalve uiterlijk op 1 juli 2018. Oudere plannen dienden reeds op 1 juli 2013 te zijn geactualiseerd.

De Wro en de bijbehorende wetgeving verplicht overheden ruimtelijke plannen te standaardiseren, digitaal op te stellen, uitwisselbaar en raadpleegbaar te maken. Sinds 1 januari 2010 moeten bestemmingsplannen digitaal gemaakt, vastgesteld en beschikbaar gesteld worden. De gemeente Kollumerland c.a. heeft inmiddels de meeste bestemmingsplannen geactualiseerd.

Uit het bovenstaande blijkt dat alle (oude) bestemmingsplannen van de gemeente moeten worden vervangen door bestemmingsplannen, die zijn vastgesteld conform de Wro. Deze verplichting geeft de gemeente de mogelijkheid om verouderde plannen te actualiseren, samen te voegen, te standaardiseren en digitaal te maken.

Het vigerende bestemmingsplan voor het gebied Warfstermolen dateert uit 2006. Bovendien is op een enkele plaats bij een omgevingsvergunning afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het is dan ook noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld wordt. Het geldende bestemmingsplan is binnenkort ouder dan 10 jaar. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste actualisatie.

Naast de hierboven genoemde bestemmingsplannen gelden ook twee facetbestemmingsplannen. Het betreft het facetbestemmingsplan “ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen” waarmee tussentijds (collectief met andere bebouwde kommen) een andere bijgebouwenregeling bij woonbestemmingen is verkregen, alsmede het facetbestemmingsplan “bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde” waarmee bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn verkregen. In de paragrafen 3.5.10 en 3.5.11 worden deze bestemmingsplannen behandeld, waarin tevens de wijzigingen zijn opgenomen die in dit bestemmingsplan als gevolg van gewijzigde wetgeving zijn doorgevoerd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan Warfstermolen heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. De rechten en plichten uit de huidige bestemmingen (inclusief twee uitwerkingslocaties) zijn geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de huidige wet- en regelgeving. De uitgangspunten uit het meest recente beleid van Rijk, provincie, regio en de gemeente zijn daarin meegenomen. Tevens zijn de wijzigingen, vrijstellingen en ontheffingen die sinds de

vaststelling van de bestemmingsplannen hebben plaatsgevonden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de ligging en de historische achtergrond van het plangebied, aan de functionele en ruimtelijke structuur in de huidige situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor dit bestemmingsplan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Daarnaast komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Tot slot is in hoofdstuk 8 een overzicht opgenomen van de bij dit plan behorende bijlagen.

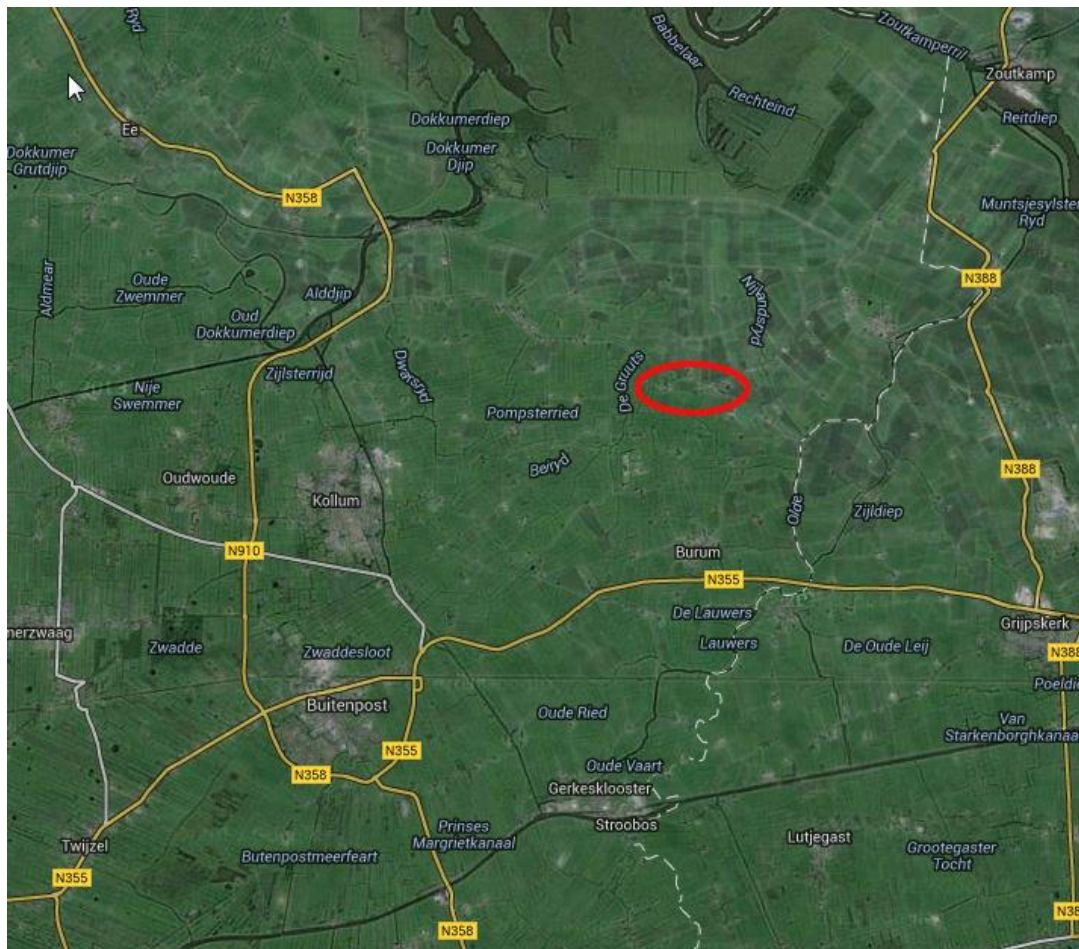
2. Huidige situatie plangebied

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan omvat de kern Warfstermolen. Globaal ligt het plangebied op de grens tussen het terpenlandschap in het zuiden en het open poldergebied in het noorden. Warfstermolen ligt in het oostelijke deel van de gemeente en is ten zuiden van het Lauwersmeergebied gesitueerd. Warfstermolen behoort tot de kleinere dorpen in de gemeente Kollumerland c.a.. Het dorp ligt hemelsbreed op ongeveer 5 kilometer afstand van Kollum.

De belangrijkste verbinding (de Leegsterweg) loopt via Kollumpomp naar de Lauwersmeerweg (N358) en via Pieterzijl wordt in het zuiden aansluiting gevonden op de regionale wegenstructuur (N355 Leeuwarden-Groningen) en de nationale wegenstructuur (rijksweg A7).

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Afbeelding 2: Het plangebied.



De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het recente bestemmingsplan voor het buitengebied en komt in hoofdlijnen overeen met de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan voor Warfstermolen. De enige uitzondering is ter plaatse van Gruytsweg 5 waar de kadastrale begrenzing is aangehouden.

2.2. Landschappelijke structuur

In de gemeente Kollumerland c.a. zijn vier landschapstypen te onderscheiden:

- singellandschap;
- terpenlandschap;
- miedenlandschap;
- polderlandschap.

Vanwege de hoge landschappelijke kwaliteit is het grootste deel van het besloten landschap door de rijksoverheid aangewezen als Nationaal Landschap De Noardlike Fryske Wâlden. In navolgende paragrafen zijn de verschillende landschapstypen beschreven.

2.2.1. Het singellandschap

Het singellandschap onderscheidt zich van zijn omgeving door de grote mate van beslotenheid. Het landschap wordt gedomineerd door houtwallen en elzensingels die de langgerekte strokenverkaveling markeren. De elzensingels hebben van oudsher een functie als geriefhout en als veekering. Tegenwoordig hebben de singels ook een belangrijke functie voor de natuur. Dieren kunnen er hun voedsel en schuilplaatsen vinden. Het singellandschap is te vinden in het zuidwestelijke deel van de gemeente.

Afbeelding 3: Het singellandschap.



Binnen dit landschap liggen de meeste dorpen. Het grondgebruik is voornamelijk agrarisch. In de omgeving van de dorpen ligt het accent meer op extensieve landbouw, met kleinere, hobbymatige boerenbedrijven. Door het besloten karakter van het gebied en de aanwezigheid van vele paden is het aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

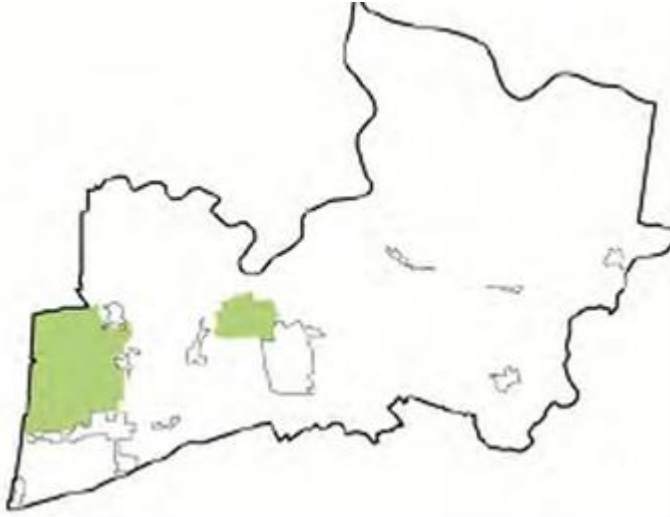
Kernkwaliteiten singellandschap

- semi-besloten landschap door de aanwezigheid van houtsingels en houtwallen;
- in de overgang naar nat en open landschap worden de singels dunner of zijn ze verdwenen;
- sterk opstreckende verkaveling en daarmee een duidelijke gerichtheid;
- bebouwing in linten en beplanting langs wegen.

2.2.2. Het miedenlandschap

De mieden zijn veenweidegebieden, die van oudsher als hooilanden (graslanden) worden gebruikt om hooi te oogsten. De mieden behoren tot de Wouden, maar wijken landschappelijk af van het singellandschap waartoe de rest van de Wouden in Kollumerland c.a. behoort. De mieden worden gekenmerkt door weiland, open water, riet, vele vaarten, bosjes en moerasachtige terreinen. De langgerekte, opstreckende verkaveling is typerend voor het gebied. De weidsheid van het gebied wordt incidenteel onderbroken door puntvormige verdichtingen van boerderijen en een enkel bosje.

Afbeelding 4: Het miedenlandschap.



Het agrarische grondgebruik heeft sterk de overhand met veel weilanden. Inmiddels is ook een deel van het gebied in ontwikkeling als natuurgebied of gebied met agrarisch natuurbeheer. Het gaat om het laagste deel van het miedengebied, dat minder geschikt is voor intensief agrarisch gebruik. Delen van dit landschap maken inmiddels deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Kernkwaliteiten miedenlandschap

- overwegend open en weids landschap;
- openheid incidenteel onderbroken door boerderijen en beplanting;
- langgerekte opstreckende verkaveling;
- open water, riet, vaarten, bosjes en moerasachtige terreinen.

2.2.3. Het terpenlandschap

Dit landschap van de oude kleigronden wordt gekenmerkt door vaarten, natuurlijke waterlopen, boerenerven en kleine dorpen. Terpen, oude krekens en kruinige percelen (akkers die in het verleden vanaf de randen bolrond zijn geploegd om de afwatering te verbeteren) zorgen voor microreliëf in het landschap. De erven en dorpen vormen puntvormige verdichtingen in een open en weids landschap. Kenmerkend voor het gebied is de onregelmatige blokverkaveling, die voortkomt uit de loop van oude prielen (voormalige getidekrekens) waardoor zeewater het land in en uit kon stromen. Binnen deze onregelmatige verkaveling ligt de bebouwing schijnbaar zonder ordeningsstructuur in het buitengebied. De dorpen hebben een eigen (op)vaart en ook veel boerenerven zijn via het water ontsloten. Door ruilverkavelingen is een deel van de onregelmatigheid verdwenen en zijn percelen groter geworden.

Afbeelding 5: Het terpenlandschap.



Kernkwaliteiten terpenlandschap

- open en weids landschap;
- aanwezigheid van microreliëf;
- puntvormige verdichting in de vorm van met erfbeplantingen geflankeerde boerenerven;
- onregelmatige blokverkaveling.

2.2.4. Het polderlandschap

De zee heeft lange tijd invloed gehad op het wonen en leven binnen de gemeente. Met de aanleg van dijken is de invloed van de zee ingeperkt. Aan de rand van het Lauwersmeer (toen nog Lauwerszee) ontstond een stelsel van bedijkingen met tussenliggende polders. Dit heeft geresulteerd in het polderlandschap. De oudste polder (uit circa 1200) is de polder Nieuw Kruisland. Deze polder wordt gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling. De latere polders onderscheiden zich door hun grote maat en schaal en de rationele verkaveling. In deze polders is het aantal boerderijen beperkt.

Afbeelding 6: Het polderlandschap.



De goede bodemgesteldheid maakt dat de gronden voornamelijk worden gebruikt voor akkerbouw. Het noordelijk deel van dit deelgebied (globaal ten noorden van de Kwelderweg) is thans aangewezen als beschermd natuurgebied in het kader van Natura 2000.

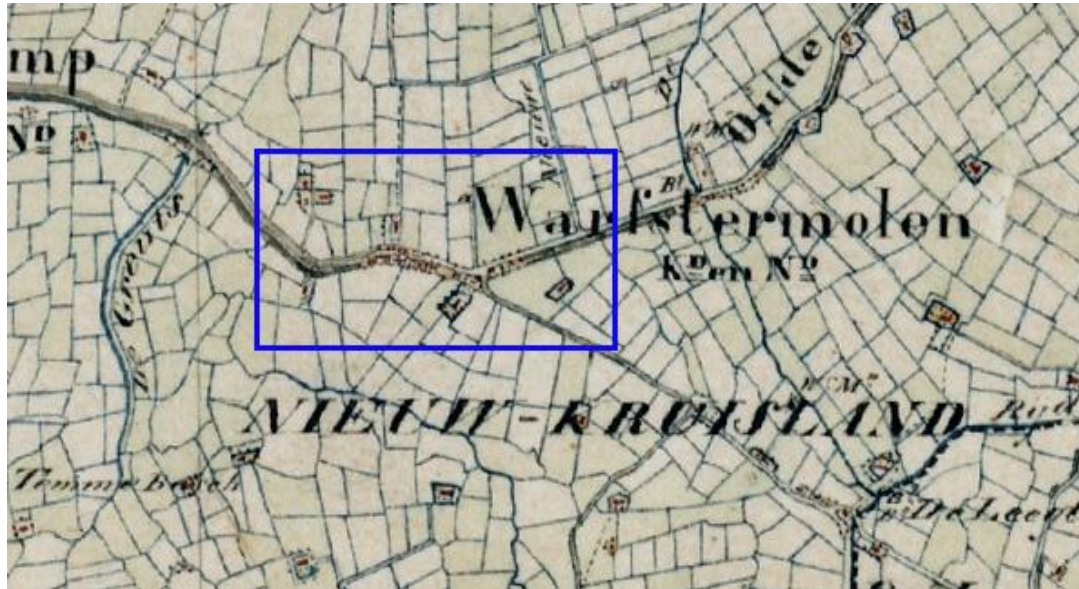
Kernkwaliteiten polderlandschap

- open grootschalig landschap;
- aanwezigheid van structurerende elementen als dijken;
- agrarische erven gekoppeld aan lijnstructuren;
- onregelmatige blokverkeveling in oudste polder, grootschalige en rationele verkeveling in jongere polders.

2.3. Cultuurhistorie Warfstermolen

Warfstermolen is ontstaan aan de omstreeks 1315 aangelegde oude zeedijk, waarschijnlijk nadat in 1529 de nieuwe dijk om het Nieuwkruisland was aangelegd. Het element 'warf' in de naam duidt op een huis op de dijk waar de dijkvergaderingen werden gehouden en de 'molen' in de naam komt al in 1574 voor in de bronnen als 'wyntmolen staende op de dyk by de Warff'.

Afbeelding 7: Warfstermolen in het midden van de 19^e eeuw (topografisch militaire kaart 1830-1850).



2.4. De ruimtelijke structuur

Het dorp bestaat uit een tamelijk gesloten lintbebouwing aan voornamelijk de zuidzijde van de oude dijk en een bescheiden naoorlogse dorpsuitbreiding aan de zuidzijde, De Warf en omgeving, waaromheen de doorgaande weg is gelegd. Ook aan de Gruytsweg is na de Tweede Wereldoorlog nog volkshuisvesting gekomen waardoor de nederzetting aan de dijk een goede samenhang vertoont.

Dit plan gaat uit van het handhaven van de bestaande ruimtelijke structuur. Dit betekent het handhaven van de bebouwingsstructuur. Ook is het streven de waardevolle groenstroken en open plekken binnen het dorp te behouden.

Het voorliggende plan maakt op twee locaties woningbouw mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid (inbreidingslocatie). Beide locaties mogen maximaal 2 woningen bevatten. Op grond van provinciale regelgeving is het voor inbreidingslocaties niet nodig dat er contingent beschikbaar is (plafondloos bouwen). Er wordt daarom voldaan aan de regionale woningbouwafspraken die met de provincie gemaakt zijn.

Afbeelding 8: Toekomstige woningbouwlocatie.



De woningbouw zal een marginale verdichting vormen van de bebouwing langs de Gruytsweg. Beide locaties komen voort uit de in 2002 door de gemeente opgestelde Notitie Invullocaties. Ten westen van het perceel Gruytsweg 82 kunnen twee woningen worden gerealiseerd en tussen de percelen Gruytsweg 56 en 60 kunnen eveneens twee woningen worden gerealiseerd. Deze mogelijkheden zijn ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

2.5. Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

Reeds in het Streekplan Fryslân 2007 heeft de provincie aangegeven dat zij ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit het van belang vindt dat gemeenten in bestemmingsplannen voor uitbreidingslocaties en voor het buitengebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opnemen. Ook vindt de provincie het wenselijk dat voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied met grote ruimtelijke gevolgen in bestemmingsplannen een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf wordt opgenomen. Met een dergelijke ruimtelijke kwaliteitsparagraaf laat de gemeente zien hoe in het bestemmingsplan aandacht is besteed aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan voor de bebouwde kom van Warfstermolen. Van uitbreidingslocaties is in dit plan geen sprake. Ook is het plangebied geen deel van het buitengebied. In het voorliggende bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het realiseren van woningbouw op twee locaties (iedere locatie 2 woningen), die ook reeds in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen. De uitstraling van de woningbouwlocaties zal aansluiten op de omgeving en deze daardoor slechts marginaal veranderen. Het opnemen van een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf in het voorliggende bestemmingsplan is niet noodzakelijk, hier zal aandacht aan besteed worden bij de eventuele verdere uitwerking van de plannen. Voor dit gebied zijn vooralsnog de welstandscriteria voor Warfstermolen uit de welstandsnota Kollumerland c.a. van toepassing.

2.6. De functionele structuur

2.6.1. Algemeen

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het in stand houden en versterken van de leefbaarheid van Warfstermolen. Het uitgangspunt van de provincie Fryslân voor plattelandskernen staat hierbij centraal; deze kernen kunnen zich qua wonen en werken binnen het perspectief van de plaatselijke verhoudingen ontwikkelen. De gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als woonpercelen.

2.6.2. Voorzieningen

Vroeger bezat het dorp veel voorzieningen, waaronder een school (gesloten in 1991, een bakker, meerdere kruideniers, een melkboer, een schilder, een slager, een smid, een timmerman en een dorpscafé (Café Hulst).

Tegenwoordig telt het dorp nauwelijks nog voorzieningen. Afgezien van het in 1994 opgerichte dorpshuis 'De Warf' (ter vervanging van het dat jaar gesloten dorpscafé) en een in 1996 aangelegde speeltuin. Het sportcomplex van Warfstermolen (dat wordt gedeeld met omliggende dorpen) ligt in het zuidoostelijker gelegen Halfweg en wordt gebruikt door Sportvereniging De Lauwers.

Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels is het dorp aangewezen op andere dorpen. In Warfstermolen bevinden zich geen scholen. Voor het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs is Warfstermolen gericht op de onderwijsmogelijkheden in Munnekezijl (CBS 't Oegh) en Kollum (voortgezet onderwijs).

2.6.3. Bedrijvigheid

In Warfstermolen is een tweetal bedrijven gevestigd die als zodanig zijn bestemd. Aan de Gruytsweg 76 is een handelonderneming en klussenbedrijf gevestigd. Aan de Gruytsweg 88 is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Op deze plekken kunnen opnieuw bedrijven worden gevestigd in de categorieën 1 en 2 (voor de laatstgenoemde bedrijfsbestemming geldt dat het agrarisch loonbedrijf onder categorie 3.1 valt). De gemeente staat positief tegenover de vestiging van kleinschalige bedrijven/beroepen aan huis. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen, waarin de toelaatbare bedrijfsactiviteiten zijn opgesomd. De overige in Warfstermolen aanwezige bedrijfsmatige activiteiten vallen onder een beroep/bedrijf aan huis.

2.6.4. Infrastructuur

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid om inhoud te geven aan de doelstellingen wat betreft een duurzaam veilig wegennet. Zoals later aangegeven in paragraaf 3.5.2 zijn de uitkomsten van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan aanleiding geweest om verkeersmaatregelen te treffen waardoor inmiddels sprake is van een duurzaam veilig wegennet binnen Warfstermolen.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksoverheid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

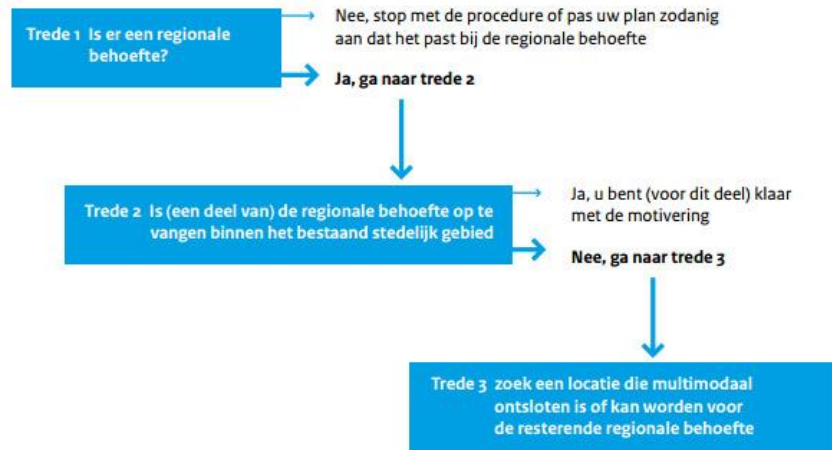
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (Nationaal belang 10).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Schematisch is de "ladder" aangegeven in afbeelding 9.

Afbeelding 9: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Gevolgen voor visie en planopzet

Voor het onderhavige plan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het plan heeft een conserverend karakter en maakt beperkte ontwikkelingen mogelijk met inachtneming van de waarden van de omgeving. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de potenties van het gebied om met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot een verbetering van de woon- en leefkwaliteit te komen. Het bestemmingsplan voorziet op termijn in een beperkte uitbreiding van het aantal woningen (maximaal 4 stuks). Vooral nog zijn er echter geen concrete plannen, zodat deze woningen niet zijn opgenomen in het recente woonprogramma (zie 3.5.1). Zodra de woningbouw concreter wordt zal het woonprogramma dienen te worden aangepast. Pas dan kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden die in dit plan zijn opgenomen. Geconcludeerd dat het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking plaats dient te vinden ten tijde van de effectuering van de wijzigingsbevoegdheden.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Streekplan Fryslân 2007

Op 16 december 2006 hebben Provinciale Staten het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld.

In het streekplan geeft de provincie aan in te zetten op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van stedelijke centra zoals Dokkum. Daarnaast geeft de provincie aan dat er voor gemeenten ruimte bestaat woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf en die wordt bepaald door de huishoudenontwikkeling van de aanwezige bevolking. Deze woningbouw dient wat betreft aard en schaal inpasbaar te zijn in de ruimtelijke karakteristiek van de kleine kern.

De provincie geeft bovendien aan dat, om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, nieuwe woningen zoveel als mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen dienen te worden 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.

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot een Provinciale Verordening Romte Fryslân

De beleidskaders zijn uitgewerkt in de Verordening Romte (vastgesteld op 15 juni 2011 en per 1 augustus 2011 in werking getreden). Het uitgangspunt van de provincie voor het in het streekplan geformuleerde beleid is 'een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit'.

Warfstermolen is in het streekplan (gebiedsgericht beleid) als een "overige kern" aangemerkt, derhalve zonder een concentratiefunctie voor wonen, werken en voorzieningen in de regio.

Voor de kleine kernen staat de provincie een terughoudend woningbouwbeleid voor. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen.

Afbeelding 10: Warfstermolen is aangewezen als een overige kern.



De provincie geeft dus aan dat er voor gemeenten ruimte bestaat woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf en die wordt bepaald door huishoudenontwikkeling van de aanwezige bevolking. Deze woningbouw dient wat betreft aard en schaal inpasbaar te zijn in de ruimtelijke karakteristiek van de kleine kern. Nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen te worden opgevangen. Zo wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en aan een duurzame ruimtelijke inrichting. Hieronder wordt ook verstaan dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied.

3.3.2. Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014

De Provinciale Verordening Romte Fryslân 2011 (PVR) is op 15 juni 2011 voor het eerst vastgesteld. Op grond van een aantal ontwikkelingen heeft Provinciale Staten op 25 juni 2014 de verordening gewijzigd vastgesteld.

In de verordening wordt onder andere ingegaan op bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en wonen. Nieuwe woningbouw dient te voldoen aan een door de provincie geacordeerd woonplan. Afwijken van een woonplan is alleen mogelijk wanneer dit plaatsvindt op basis van afspraken met gemeenten in de woningbouwregio. Op het woonplan wordt in paragraaf 3.5.1 nader ingegaan.

Artikel 3.1.1 (PVR) schrijft voor dat een ruimtelijk plan woningbouw mogelijkheden kan bevatten indien de aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan (met instemming van GS, getoetst aan de Notitie Regionale Woningbouwafspraken).

Afbeelding 11: Bestaand stedelijk gebied volgens de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014.



3.3.3. Notitie Regionale woningbouwafspraken

De provincie heeft in de 'Notitie Regionale woningbouwafspraken' (2008) een voorzet gedaan voor een gemeentelijke verdeling van de planologische bouwruimte. De provincie koppelt daarbij de kwantitatieve programmering aan een set kwalitatieve afspraken, bijvoorbeeld betaalbare woningbouw voor bijzondere doelgroepen.

De provincie wil met elke regio een maatwerkafpraak voor de planologische ruimte, met een afgewogen ruimte voor regionale ambities, rekening houdend met de prognoses, de leegstand en het woningtekort. De provincie geeft per regio een indicatie met een bandbreedte van een mogelijke verdeling van de regionale cijfers (basisprogramma) over de betrokken gemeenten. Daarnaast wil de provincie de kwantitatieve programmering onlosmakelijk koppelen aan de kwalitatieve programma's.

De NOFA-gemeenten hebben de programmering gezamenlijk opgepakt en opgenomen in de Strategische Woonvisie (zie 3.4.2).

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regiovisie Noordoost Fryslân

In 2003 hebben de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. de Regiovisie Noordoost Fryslân 'Sterk op eigen wijze' opgesteld. Doel van deze visie was tot een gezamenlijke visie te komen die kan leiden tot versterking van de regio. Het gaat om een visie op hoofdlijnen die de koers voor Noordoost Fryslân aangeeft.

Onder invloed van zich wijzigende marktomstandigheden heeft het samenwerkingsverband Noordoost Fryslân het wenselijk geacht om de in 2003 uitgebrachte RegioVisie Noordoost Fryslân te actualiseren en te verdiepen voor het onderdeel wonen. Vooral de snel veranderende

marktomstandigheden, de te verwachten demografische ontwikkelingen en de uitkomsten van het WOBOF (woonbehoefteonderzoek Fryslân) zijn aanleiding om de visie op het wonen te herzien. De regio wil de woonvisie benutten voor de nadere onderbouwing van de regionale woningbouwafspraken.

3.4.2. Strategische Woonvisie (2008).

De woonvisie moet leiden tot een versterking van Noordoost Fryslân als woonregio tegen de achtergrond van de meest recente ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het wonen in de regio. De regio gaat werken aan het verder ontwikkelen van de woonfunctie tegen de achtergrond van de toekomstige krimp.

De regio heeft er voor gekozen om dit te doen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Bedien met kwaliteit als eerste de lokale markt.
- Benut de laatste groei zo goed mogelijk.
- Geef een nieuwe impuls met bijzondere kleinschalige woonconcepten.
- Krimp als aanjager van de kwaliteitsslag.

Tegen de achtergrond van de toekomstige krimp is een hoofdkoers uitgezet om de woonfunctie van de regio verder te ontwikkelen. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan het inzichtelijk maken en het opvangen van de (financiële) gevolgen van de demografische krimp.

De hoofdkoers bestaat uit een vijftal speerpunten:

- Werken aan woonkwaliteit.
- Duurzaam wonen.
- Wonen als economische impuls.
- Ontwikkelen gebiedsgericht beleid.
- Samenwerken aan wonen.

Voor de korte termijn wil de regio de woonfunctie versterken door op inventieve en innovatieve wijze de resterende groei te accommoderen. De regio wil daarbij vooral de eigen bevolking vasthouden door de groei in de woonbehoefte zo goed mogelijk en op maat te bedienen. De regio zal zich daarbij richten op de ontwikkeling van de bestaande voorraad. De nieuwbouw zal voor een groot deel bestaan uit vervanging. Daarom zal bij uitvoering van het beleid bijzondere aandacht uitgaan naar de relatie tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuw toe te voegen woningen. Hierbij wil de regio eveneens de ontstane achterstanden in de woningproductie zo snel mogelijk wegwerken (voor zover dit in het licht van de ontstane kredietcrisis echter mogelijk is).

De regio wil voorts nauw samenwerken in de uitvoering van het woonbeleid om ongewenste concurrentie te voorkomen en om de diversiteit van het regionale woningaanbod te vergroten. Zij zal dit doen door regionale afstemming van de woningbouwprogramma's.

3.4.3. Sociaal Economisch Masterplan

De provincie Fryslân, de zes gemeenten in de regio Noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel, Kollumerland c.a., Ferwerderadiel en Tytsjerksteradeel) en het georganiseerd bedrijfsleven hebben hun krachten gebundeld, om een ambitieus en toekomstgericht economisch ontwikkelings- en investeringsprogramma te realiseren. Het Sociaal Economisch Masterplan: 'Wonen en Werken in Netwerken', is een belangrijke aanzet daartoe (vastgesteld door gemeenteraad Kollumerland c.a. op 16 september 2010 als visiedocument en als kader voor verdere uitwerking (waaronder een uitvoeringsplan waarin concrete projecten zijn opgenomen).

In het Sociaal Economisch Masterplan is vastgelegd op welke wijze de regio Noordoost Fryslân zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen in ruimtelijk en sociaal opzicht. De koers is vertaald naar regionale thema's en concrete projecten. De Agenda Netwerk Noordoost Fryslân is daarmee de agenda voor ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Noordoost Fryslân en het kader voor de uitvoering van projecten.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Woonplan / Beleidsvisie Wonen 2016 - 2020 / Woonprogramma 2015 – 2020

De gemeente Kollumerland c.a. heeft samen met Thús Wonen en WoonFriesland het Woonplan 2012-2016 'Toekomstbestendig wonen naar wens' geformuleerd. Het plan is vastgesteld op 3 mei 2012 en bevat nieuw beleid en prestatieafspraken. Het woonplan is gebaseerd op de regionale, strategische Woonvisie (NOFA-gemeenten 2008).

De gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. (DDFK-gemeenten) zijn bezig met een ambtelijke fusie. Deze fusie luidt een overgang in van afzonderlijk gemeentelijk beleid naar meer gezamenlijk beleid. Het feit dat de gemeenten ieder een eigen gemeentelijke woonvisie en woonprogramma hebben is aanleiding geweest een nieuwe (gezamenlijke) woonvisie op te stellen. Op 28 april 2016 heeft de gemeenteraad van Kollumerland c.a. de Beleidsvisie Wonen 2016 - 2020 met het bijbehorende Woonprogramma 2015 – 2020 vastgesteld. Getalsmatig bouwt het woonprogramma voort op het oude woonplan.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor de locaties aan de Gruytsweg hebben betrekking op de woonbestemming en zijn gelegen in het door de provincie aangemerkte binnenstedelijke gebied. De woningen vallen dus binnen het plafondloos contingent.

Voor beide locaties is in het woonprogramma nog geen contingent opgenomen voor de jaren 2016 - 2020, omdat er momenteel nog geen concrete plannen voor de realisering zijn.

De provincie kan instemmen met het plan als in het bestemmingsplan een nadere onderbouwing wordt opgenomen over het aantal geprojecteerde woningen in relatie tot het woningbouwprogramma van de gemeente. Het aantal woningen dient hiervoor te worden opgenomen in het woningbouwprogramma dat voldoet aan de regionale woningbouwafspraken met de provincie. Er zullen in het kader van het woningbouwprogramma contingenten voor de te realiseren wo-

ningen gereserveerd dienen te worden. Het aantal woningen voor de beide uitbreidingslocatie is bepaald op maximaal 2 woningen per locatie.

3.5.2. Gemeentelijk Verkeers en Vervoerplan 2012-2025

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012-2025, dat in het najaar van 2013 is vastgesteld, wordt de doelstelling van een duurzaam veilig wegennet uitgewerkt. Het oude GVVP uit 1999 is daarmee geactualiseerd overeenkomstig de Planwet Verkeer en Vervoer.

Het hoofddoel van het GVVP is het voeren van een integraal verkeer- en vervoerbeleid dat is gericht op het vergroten van de verkeersveiligheid, het in standhouden en verbeteren van de bereikbaarheid over het water en de weg en het verminderen van de milieubelasting door autoverkeer. Verkeer dat gericht is op de hoofdwegen in de gemeente wordt zo snel en veilig mogelijk naar de hoofdwegen geleid. Bij de inrichting van het wegennet is hiermee rekening gehouden. De wegen in de gemeente zijn ingedeeld in een aantal categorieën.

Net als in het GVVP uit 1999 wordt onderscheid gemaakt in wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. Op wegen met een verkeersfunctie staat de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer centraal. Bij wegen met een verblijfsfunctie ligt de nadruk op de wegomgeving en het gebruik van de weg door langzaam verkeer. Aansluitend op de provinciale categorisering worden de volgende categorieën onderscheiden:

- Wegen met een verkeersfunctie (verkeersaders):
 - Stroomwegen (voor verplaatsingen over langere afstand op een zo snel mogelijk manier).
 - Gebiedsontsluitingswegen (vormen de schakel tussen stroomwegen en erftoegangswegen).
- Wegen met een verblijfsfunctie (verblijfsgebieden):
 - Erftoegangswegen in verblijfsgebieden die 'erven' ontsluiten waarbij verkeersafwikkeling van ondergeschikt belang is.

De bebouwde kom van Warfstermolen bestaat uit één 30 km/uur zone ter bevordering van de verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers. Dit is gebeurd door middel van het plaatsen van borden. Er zijn daarnaast kruispuntverhogingen ter hoogte van de bebouwde komgrenzen aangebracht. Op de Leegsterweg en de Wedeler, die als doorgaande wegen buiten het dorp zijn gesitueerd, geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

3.5.3. Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan van de gemeente Kollumerland c.a. uit 2006 geeft, anders dan het voorheen geldende Groenbeheersplan, een duidelijke visie voor de langere termijn. Op basis van een analyse van de historische ontwikkeling per dorp is een algemene visie ontwikkeld waarbij maatregelen zijn aangegeven waarmee de groenstructuur kan worden versterkt. Voor Warfstermolen wordt met name aandacht gevraagd voor begeleidende beplanting langs de Leegsterweg, de Wedeler en de Gruytsweg.

3.5.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Warfstermolen" dat is vastgesteld op 14 december 2006 en vervolgens is goedgekeurd door gedeputeerde staten op 19 maart 2007. Voor

3 ondergeschikte delen van het plangebied zijn nadien ontheffingen/vrijstellingen/afwijkingen verleend voor het realiseren van bijgebouwen.

Afbeelding 12: Het bestemmingsplan Warfstermolen.



Het bestemmingsplan Warfstermolen uit 2006 heeft een conserverend karakter. De instandhouding en versterking van de leefbaarheid in het dorp staat voorop. In het plan is op basis van de gemeentelijke Notitie Invullocaties (2002) de mogelijkheid opgenomen om op twee locaties aan de Gruytsweg 2 woningen per locatie te realiseren. Deze locaties hebben de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" gekregen.

Aan de Gruytsweg 76 en 88 hebben bestaande bedrijven de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" gekregen en aan de Molenfenne heeft het Dorpshuis de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Enkele restanten van agrarisch gebied hebben de bestemming "Agrarische doeleinden" waarmee, met name aan de westzijde van het plangebied, de ruimtelijkheid van het plangebied wordt gewaarborgd.

3.5.5. 'Kollumerland met hóórizón' (2004)

Het recreatiebeleid van de gemeente Kollumerland c.a. is neergelegd in het document 'Kollumerland met hóórizón' (2004). In de notitie is uitgegaan van de randvoorwaarden 'behoud van landschap en cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente en leefomgeving van de inwoners'. Uitgangspunt is onder meer de stimulatie van waterrecreatie, cultuurtoerisme en natuurtoerisme. Buiten de attracties op de campings, zijn er weinig attracties binnen de gemeente. Van belang is de horeca bij deze ontwikkeling te betrekken en de dorpen aantrekkelijk en leefbaar te houden.

3.5.6. Energievisie

Eind 2007 heeft Kollumerland in haar Energievisie de ambitie uitgesproken om in 2020 energie-neutraal te willen zijn, waarbij de benodigde energie op een duurzame wijze binnen de gemeentegrenzen zou worden opgewekt. Op 14 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Kollumerland c.a. de doelstelling van de energievisie bijgesteld. De gewijzigde ambitie is om in 2020 klimaatneutraal te zijn. De benodigde duurzame energie mag ook buiten de gemeentegrenzen

worden opgewekt. Op 13 maart 2014 heeft de raad van de gemeente Kollumerland c.a. op basis van de Evaluatie Energie- en Klimaatvisie gemeente Kollumerland c.a., besloten de ambitie vast te houden om als gemeente Kollumerland c.a. klimaatneutraal te worden, echter het jaar 2020 los te laten.

3.5.7. Milieubeleidsplan

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Kollumerland c.a. de Milieuvisie uit het Milieubeleidsplan 2001-2008 opnieuw vastgesteld. Deze visie geeft voor de gemeenteraad en het college een koers bij het nemen van beslissingen op het gebied van milieubescherming.

3.5.8. Werkboek Duurzaam Omgeven

De gemeente Kollumerland c.a. vindt dat duurzaam bouwen voortaan de standaard zou moeten zijn. Het beleid van de gemeente is eind 2004 vastgelegd in het Werkboek Duurzaam Omgeven.

3.5.9. Riolerings- en watertakenplan 2014-2017

In het riolerings- en watertakenplan van de gemeente Kollumerland c.a., dat in het najaar van 2013 is vastgesteld, staat beschreven hoe de gemeente denkt om te gaan met de zorgplichten op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het Riolerings- en watertakenplan sluit aan bij de huidige werkwijze voor de zorgplichten op gebied van afvalwater en hemelwater.

3.5.10. Regeling hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

In dit facetbestemmingsplan "ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen" dat door de gemeenteraad op 13 september 2007 is vastgesteld en op 19 november 2007 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, heeft Warfstermolen tussentijds (collectief met andere bebouwde komen) een andere bijgebouwenregeling bij woonbestemmingen gekregen.

Het facetbestemmingsplan somt de volgende uitgangspunten voor de regeling op:

- De definities voor aanbouw, uitbouw, bijgebouwen worden verlaten en er resteert alleen een definitie van ondergeschikte gebouwen.
- De situering van ondergeschikte gebouwen dient in principe te geschieden ten minste 3 m achter de voorgevellijn, waarin het hoofdgebouw is geplaatst.
- De goothoogte van ondergeschikte gebouwen bedraagt maximaal 3 m; de bouwhoogte van een ondergeschikt gebouw bedraagt maximaal 6 m; de oppervlakte van deze gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m² tot maximaal 50% van het bouwperceel of ten hoogste 10% van het bouwperceel tot een maximum van 150 m².
- Er worden zo weinig mogelijk ontheffingsbevoegdheden (nu: afwijkingen bij omgevingsvergunningen) opgenomen.
- De inwoning door een tweede huishouden of het gebruik als recreatiewoning in vrijstaande ondergeschikte gebouwen wordt niet mogelijk gemaakt. Het gebruik anders dan voor woondoeleinden is niet toegestaan, met uitzondering van de gebruikelijke mogelijkheden van aan huis verbonden beroep en bedrijf.

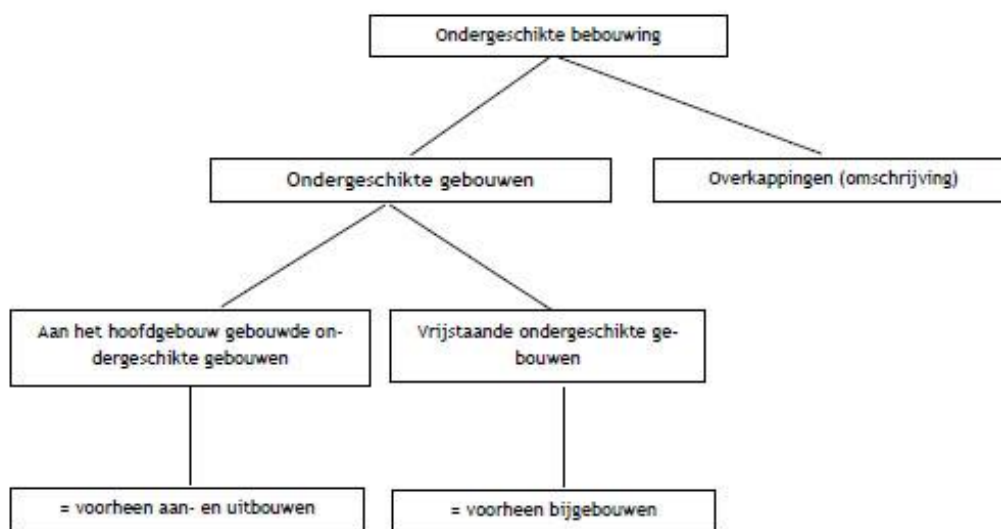
Deze facetregeling laat een aan- huis- verbonden beroep of bedrijf toe. In de begripsbepaling van de regels is de reikwijdte van dit begrip nader toegelicht. Het gaat daarbij om de hoofdgebouwen, alsmede om aangebouwde gebouwen, dus aan- en uitbouwen, waarbij de woonfunctie centraal blijft staan. Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voor zover deze in directe relatie tot de betreffende beroeps- of bedrijfsactiviteit staat.

‘Ondergeschikte gebouwen’ zijn volgens het facet- bestemmingsplan aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen. Onder deze definitie vallen niet overkappingen, omdat dit geen gebouwen zijn. Daarom is ook het begrip ‘ondergeschikte bebouwing’ opgenomen. Hieronder vallen de ondergeschikte gebouwen plus de overkappingen.

Voor het bestemmingsplan heeft dit als gevolg dat ondergeschikte gebouwen en overkappingen in de bouwregels zijn opgenomen onder de regeling voor ondergeschikte bebouwing, als opgenomen in de verschillende bestemmingen. Uitgaande van het facetbestemmingsplan is duidelijk dat overkappingen geen onderdeel uitmaken van de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Overkappingen vallen daarom niet onder de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als opgenomen in de verschillende bestemmingen.

De regeling voor bijgebouwen in de gemeente Kollumerland c.a. is opgebouwd als opgenomen in afbeelding 13.

Afbeelding 13: Regeling voor bijgebouwen.



3.5.11. Facetbestemmingsplan bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het facetbestemmingsplan “bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde” uit 2010 geeft bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwregels zijn opgenomen in de

bestemmingsregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hieronder volgt een korte uitleg van de werking van de regels.

In de bestemming Tuin (voor erfgebied conform Bor):

- Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.
- Op deze gronden mag ook geen ondergeschikte bebouwing gebouwd worden. Hierop gelden twee uitzonderingen: de bestaande ondergeschikte bebouwing en erkers die niet dieper zijn dan 1,5 meter en die niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van de woning beslaan.
- Er mag per bouwperceel één vlaggenmast gebouwd worden met een hoogte van maximaal 8 meter.
- Voor terrein- en erfafscheidingen zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag zijn. Op deze 1 meter is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 meter toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2 meter mag bedragen.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag zijn.

Voor de bestemmingen 'Wonen -1' geldt de volgende regeling:

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden ten minste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst naar de weg gelegen hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen en vlaggenmasten.
- Er mag per bouwperceel één vlaggenmast¹ gebouwd worden met een hoogte van maximaal 8 meter.
- Voor terrein- en erfafscheidingen zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag zijn. Op deze 2 meter is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 meter toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger dan 5,5 meter zijn.
- Voor het bouwen van gebouwen en ondergeschikte bebouwing sluiten de regels aan op het Facetbestemmingsplan Ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen.

3.5.12. Prostitutiebeleid

De gemeente is sinds 1 oktober 2000 bevoegd om regels te stellen voor bordelen en andere vormen van exploitatie van prostitutie. De gemeente moet de niet strafbare vormen van prostitutie als een legale vorm van bedrijfsvoering beschouwen. Tegen deze achtergrond dient er ook gekeken te worden hoe deze bedrijfsvoering in het planologische spoor moet worden vertaald.

¹ Vanaf het moment dat het bestemmingsplan Buitengebied is opgesteld worden meerdere vlaggenmasten per perceel toegestaan.

Gezien de ruimtelijke inpassing van een seksinrichting acht de gemeente maximaal één seksinrichting in het buitengebied passend bij de schaal van de gemeente. De gemeente heeft regelgeving opgesteld om aan dit beleidsuitgangspunt uitvoering te geven. Tegen deze achtergrond biedt het onderhavige bestemmingsplan geen ruimte voor de exploitatie van seksinrichtingen.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld, te weten: bodemverontreiniging, luchtkwaliteit, geluid, archeologie, ecologie, externe veiligheid en hinder van bedrijven. Aangezien het bestemmingsplan slechts kleinschalige veranderingen in het gebruik alsmede een beperkte uitbreiding van het aantal woningen toestaat (wijzigingsbevoegdheden voor maximaal 4 woningen) is er slechts beperkt onderzoek verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

4.2. Bodemverontreiniging

In het kader van het landelijk project 'Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging' is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte' locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen.

De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

In 2011 is door 18 Friese gemeenten de Nota Bodembeheer vastgesteld. De Nota bodembeheer van de gemeenten Achtkarspelen, Ameland, Boarnsterhim, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen, het Bildt, Kollumerland c.a., Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel, Schiermonnikoog, Smallingerland, Terschelling, Tytsjerksteradiel en Vlieland geeft het beleid ten aanzien van het (opnieuw) toepassen van grond en baggerspecie als bodem. Het doel van de nota is dus gericht op het verkrijgen van een optimale afstemming

tussen de bodemfunctie en de plaatselijke bodemkwaliteit door het meest gunstig toepassen van grond en baggerspecie.

Afbeelding 14: Voortgang bodemonderzoek (bron: Bodemloket provincie Fryslân).



Op basis van de gegevens van het Bodemloket kan het volgende worden geconcludeerd. In het voorliggend plan bevindt zich een aantal locaties waar onderzoek is uitgevoerd (bruine en paarse arcering) of waar historische activiteiten bekend zijn (blauwe arcering) die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Dit bestemmingsplan heeft op deze plaatsen een conserverend karakter.

Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheden voor de realisatie van maximaal 4 woningen is nog geen onderzoek uitgevoerd daarom zal het bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden (dan wel in het kader van de omgevingsvergunning). Op voorhand wordt het in de toekomst realiseren van de woningen op basis van de gegevens niet onmogelijk geacht.

4.3. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De

belangrijkste zijn het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Voor woningbouw geldt dat de grens van 3% wordt bereikt bij het toevoegen van 1500 woningen aan de woningvoorraad. Aangezien dit plan slechts de bouw van enkele woningen toestaat kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn. In dergelijke gevallen dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen op de gevels van (nieuwe) geluidsgevoelige objecten en terreinen.

Wegen waarop een snelheidsregiem van 30 km/uur geldt, alsmede woonerven, zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht. In de praktijk geldt echter dat, wanneer op voorhand mag worden verwacht dat er akoestische problemen zouden kunnen optreden, er dan toch een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een weg waarop de maximum snelheid is bepaald op 30 km/uur maar waar de verkeersintensiteit erg hoog is. Daarvan is in Warfstermolen geen sprake.

In Warfstermolen is geen sprake van een spoorweg of industrielawaai. Voor bijna alle wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid voor gemotoriseerd verkeer van 30 km/uur. Voor het realiseren van nieuwe woningen via een wijzigingsbevoegdheid behoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht als gevolg van deze wegen. Uitzondering zijn de Leegsterweg en de Wedeler die buiten de kom liggen en een maximum snelheid van 60 km/uur hebben. Voor beide wegen geldt een zone van 250 meter. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden dient dan ook een akoestisch onderzoek te worden verricht. Op voorhand mag worden verwacht dat het realiseren van de woningen, eventueel door toepassing van hogere waarden of het treffen van maatregelen, niet onmogelijk wordt geacht.

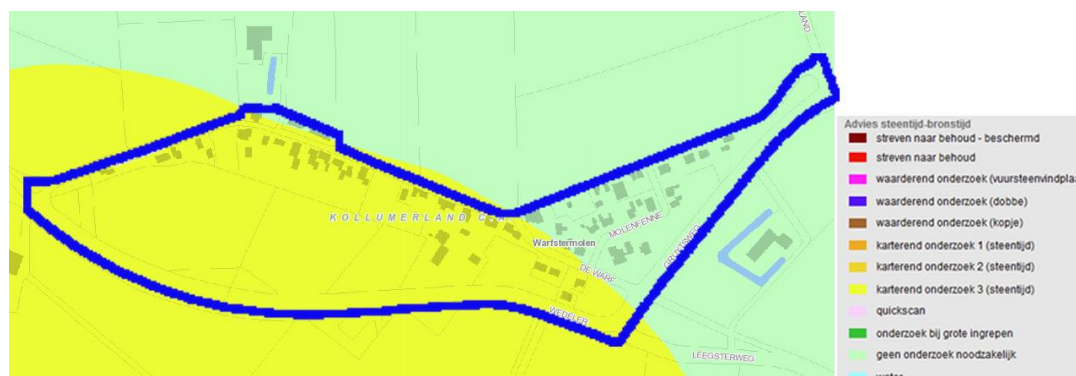
4.5. Archeologie

4.5.1. Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de perioden

steentijd- bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Het advies voor Warfstermolen, voor de periode steentijd – bronstijd is weergegeven in afbeelding 15.

Afbeelding 15: Archeologische beleidsadvieskaart, periode steentijd-bronstijd.



Voor het grootste deel van de dorpskern geldt een advies 'karterend onderzoek 3'. Het betreft het westelijke deel van het plangebied (met inbegrip van één van de wijzigingslocaties). Voor dit gebied beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch (boor)onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardere)nd onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

Voor de rest van het plangebied (ten oosten van De Warf) is geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd-bronstijd.

Voor de periode ijzertijd – middeleeuwen (afbeelding 15) geeft de advieskaart 2 verschillende situaties aan.

Afbeelding 16: Archeologische beleidsadvieskaart, periode ijzertijd-middeleeuwen.



Voor het gebied ten noorden van de Gruytsweg is geen onderzoek noodzakelijk. Voor de rest van het plangebied geldt het advies "karterend onderzoek 2". De provincie beveelt aan om bij

ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardierend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. Dit geldt dus bij beide wijzigingslocaties.

Indien tijdens (bouw)werkzaamheden (kleiner dan de gestelde oppervlaktegrenzen) toch archeologische resten (toevalsvondsten) worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (de Minister OCW). Om praktische redenen wordt geadviseerd deze vondstmelding te doen bij de gemeente.

4.5.2. Gemeentelijke Archeologische Beleidskaart

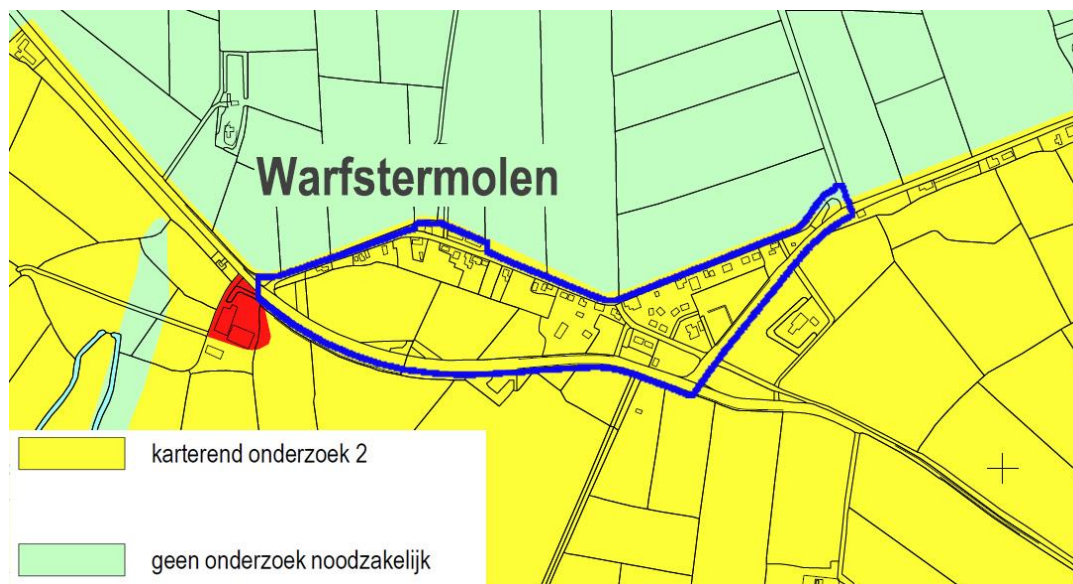
Voor de gemeente Kollumerland c.a. is door RAAP een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische beleidskaart van de gemeente geeft de archeologische verwachting weer voor het gemeentelijk grondgebied. Er zijn twee periodes onderscheiden: de periode Steentijd tot en met Vroege Bronstijd en de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen.

Afbeelding 17: Gemeentelijke beleidsadvieskaart Steentijd - Vroege Bronstijd.



De gemeentelijke beleidsadvieskaart komt qua advies voor de periode Steentijd - vroege periode Bronstijd overeen met het advies op de FAMKE.

Afbeelding 18: Gemeentelijke beleidsadvieskaart IJzertijd - Middeleeuwen.



Het onderzoeksadvies voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen wijkt (voor het gebied ten noorden van de Gruytsweg) af van de FAMKE. Dat betekent dat voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan gestreefd wordt naar behoud en karterend onderzoek 2. Bij ingrepen van meer dan 2.500 m² dient een karterend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

Conclusie

Binnen het plangebied worden (met uitzondering van de wijzigingslocaties) geen ontwikkelingen voorzien die archeologisch onderzoek noodzakelijk maken. Voor de wijzigingslocatie Gruytsweg 56-60 geeft de gemeentelijk beleidsadvieskaart "karterend onderzoek 3 steentijd" aan. Voor deze locatie wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch (boor)onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

Voor het gehele plangebied geldt (en derhalve voor beide wijzigingslocaties) "karterend onderzoek 2 IJzertijd". Bij ingrepen van meer dan 2.500 m² dient een karterend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beide in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingslocaties zijn kleiner dan 2.500 m². Bovendien zal de feitelijke bodemingreep per locatie significant kleiner zijn. Gelet op de beleidsadviezen mag worden verwacht dat het aspect "archeologie" de realisering van woningen niet in de weg staat.

4.6. Ecologie

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Aanzienlijke verandering van de bestaande situatie zal zich niet voordoen. De eventueel aanwezige ecologische waarden zullen door dit bestemmingsplan dan ook niet worden verstoord.

Wel zijn er in het plan twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de realisatie van maximaal 4 woningen. Voordat tot wijziging wordt overgegaan, moet aandacht worden besteed aan onder andere ecologie. Dit is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied dan dient voorafgaand aan deze ontwikkelingen bepaald te worden of er ecologische waarden in het gebied zijn en dient wellicht een nader onderzoek verricht te worden. Op voorhand wordt de realisering van de woningen vanuit ecologisch oogpunt niet onmogelijk geacht.

4.7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geven aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Onderstaand is een uitsnede van de provinciale Risicokaart opgenomen. Daaruit kan worden afgeleid dat er binnen of direct buiten het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Op dit punt behoeft het aspect Externe Veiligheid daarom geen verdere toelichting. Uitzondering vormen twee aardgastransportleidingen die op een afstand van ongeveer dan 450 meter ten noorden van het plangebied zijn gesitueerd. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Afbeelding 19: Risicokaart.



Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Volgens de "provinciale risicokaart" liggen er op een afstand van ongeveer 450 meter van het plangebied twee buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (aardgas), waar rekening mee gehouden zou moeten worden. De gasleidingen kunnen in bestemmingsplannen, overeenkomstig de eisen uit het BEVB, worden voorzien van een strook van 5 m ter weerszijden van het hart van de leiding, zonder dat dit leidt tot een conflict met kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. In het tracé van de aardgasleidingen is sprake van een locatie voor een zogenaamde afsluiter. Dit is een essentiële voorziening binnen het transport van aardgas per leiding.

Het aspect externe veiligheid ten aanzien van de buiten het plangebied voorkomende aardgas-transportleidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8. Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om hinder te beperken:

- maatregelen aan de bron, deze zijn gericht op aanpassingen in de bedrijfsvoering van de veroorzaker van de milieubelasting;
- maatregelen die gericht zijn op het verminderen van het effect. Deze kunnen worden genomen bij de ontvanger (bijvoorbeeld geluidsisolatie van woningen) of in de overdrachtssfeer (bijvoorbeeld een geluidswal);
- zoneringsmaatregelen, gericht op het houden van afstand tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woonbuurten;
- sanering van ofwel het bedrijf ofwel van de gevoelige functie.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Onderstaande tabel geeft de bedrijven en instellingen weer die gevestigd zijn binnen het plangebied en de categorie waartoe zij op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' behoren. De overige bedrijven in Warfstermolen betreffen aan-huis-verbonden beroepen die niet zijn opgenomen in de tabel.

Tabel: Bedrijven en voorzieningen in Warfstermolen, met bijbehorende categorie volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)'

Type bedrijf/voorziening	Adres	Categorie	Afstand (m)
Agrarisch loonbedrijf b.o. $\geq 500 \text{ m}^2$	Gruytsweg 88	3.1	50
Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	Gruytsweg 76	2	30
Groothandel (diversen)	Gruytsweg 76	2	30
Buurt- en clubhuizen	Molenfenne 4	2	30
Galerie en verkoopruimte	Gruytsweg 28	1	10

De bestaande bedrijven en voorzieningen zijn gelegen op nabije afstand van woningen, wat mogelijk een hindersituatie tot gevolg heeft. Het type en de aard van de bedrijven en voorzieningen zijn echter al jaren binnen de dorpskern gevestigd.

De gemeente voert geen actief beleid om bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën te verplaatsen. Niettemin is het streven wel om op lange termijn te komen tot een afname van de eventuele overlast als gevolg van bedrijven. Voorts zijn er geen bedrijven die vallen onder de inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder. Ook voor de toekomst zullen dergelijke inrichtingen in het plangebied worden uitgesloten.

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om maximaal 2 woningen tot stand te brengen op de locatie ten westen van Gruytsweg 86 is op een afstand van ongeveer 30 meter van het agrarisch loonbedrijf gesitueerd. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal dit een aandachtspunt zijn. De andere wijzigingslocatie is ver van andere bedrijven verwijderd, zodat er geen belemmeringen zijn voor het toepassen van die wijzigingsbevoegdheid vanuit milieuzonering.

4.9. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Provinciale Staten hebben op 20 april 2016 het "*Vierde Waterhuishoudingsplan*" vastgesteld. Met het waterhuishoudingsplan geeft de provincie invulling en richting aan het waterbeheer in Friesland. Centraal in het plan staat de hoofddoelstelling, die afkomstig is uit het vorige water-

huishoudingsplan en blijft gelden in de planperiode voor het beheer van de Friese watersystemen en de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. De hoofddoelstelling luidt: Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

De provincie onderscheidt drie beleidsthema's: waterveiligheid, voldoende water (niet te veel, niet te weinig) en schoon water. Voor alle drie beleidsthema's is een strategische doelstelling geformuleerd.

Het "*Waterbeheerplan 2016-2021*" is op 19 april 2016 door het Wetterskip Fryslân vastgesteld. In dit plan wordt het beleid voortgezet dat in de afgelopen planperiode is vormgegeven, maar over meerdere planperioden moet worden uitgewerkt en uitgevoerd. De beleidsvoornemens en activiteiten worden beschreven op integraal en strategisch niveau, waar mogelijk met een concretisering. In dit waterbeheerplan geeft Wetterskip Fryslân aan welke maatregelen het in de komende vijf jaar neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. Een belangrijk onderdeel van het hoofdstuk Schoon Water betreft de uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) voor de planperiode.

Watertoets

Voor het bestemmingsplan is op 6 juni 2016 een watertoets doorlopen. Het Wetterskip Fryslân heeft een wateradvies² uitgebracht dat als bijlage bij de "nota van inspraak en overleg" is gevoegd. Op het voorliggende bestemmingsplan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Redenen hiervoor is de ligging van een regionale waterkering en de ligging van een rioolwaterpersleiding in het plangebied.

Vanwege het conserverende karakter van het plan is de beoordeling afgestemd op de huidige situatie. Indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van maximaal tweemaal 2 woningen dient er een nieuwe watertoets uitgevoerd te worden. Dit is in het onderhavige plan in de regels onder 15.2.1 en 15.2.2 opgenomen. Dit artikel bepaalt dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid rekening dient te worden gehouden met de omgevingsaspecten (waaronder de waterbelangen).

Het vastleggen van de bestaande situatie

Het bestemmingsplan Warfstermolen is overwegend conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Om bij toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen adviseert het Wetterskip om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet erin voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer

² Wetterskip Fryslân, Wateradvies bestemmingsplan Warfstermolen, 13 juni 2015.

contact opneemt met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak, maar ook objecten van Wetterskip Fryslân zoals hoofdwatgangen, primaire waterkeringen en boezemkaden die in of langs het plangebied liggen.

Naar aanleiding van het bovenstaande is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen die het aanbrengen van 200 m² verharding aan een omgevingsvergunning verbindt (met een deskundigenadvies van het Wetterskip). De omgevingsvergunning is vereist voor oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 200 m² (stedelijk gebied), voor zover de hemelwaterafvoer plaatsvindt op de riolering en/of het oppervlaktewater. Bij waterdoorlatende oppervlakken zonder afvoer zal het water immers gewoon in de ondergrond zijn. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen en ondersteunt een regeling binnen de bestemming "Agrarisch met waarde - Open gebied" waarin het criterium 100 m² is.

Objecten en belangen van Wetterskip Fryslân

In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om hoofdwatgangen, keringen en leidingen. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de Verbeelding en in de Regels. Maar de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen in liggen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Zo moet bijvoorbeeld de bestemming van de gronden waar een hoofdwatgang ligt de functie water mogelijk maken. Hieronder volgt een beschrijving van de objecten in het plangebied.

Regionale keringen

In het plangebied liggen regionale keringen. Door een hoog maaiveld zijn de keringen niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. Een regionale kering of boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde worden gehandhaafd. Aan beide kanten van de kering hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig.

Hoofdwatgangen, schouw- en overig oppervlaktewater

De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Naast de hoofdwatgangen zijn er ook schouwwatgangen en overige wateren. In principe moet het bestemmingsplan al het oppervlaktewater in het plangebied planologisch mogelijk maken.

Rioolwaterpersleidingen

In het plangebied liggen rioolwaterpersleidingen naar de rioolgemalen. Wetterskip Fryslân heeft beperkt recht van opstal ter plaatse van de rioolwaterpersleidingen. Dit houdt o.a. in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarmee rekening te worden gehouden. Het is daarom aan te bevelen de watertoets in een zo vroeg mogelijk stadium te doorlopen.

De rioolwaterpersleidingen hoeven niet opgenomen te worden in de Regels en op de Verbeelding.

Conclusie

Het Wetterskip heeft aangegeven dat wanneer de vermelde adviezen met betrekking tot het voorliggende plan worden overgenomen er geen waterhuishoudkundige bezwaren zijn. Hierbij wordt dan ook een positief wateradvies gegeven. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

5. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

In het plan worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal een exploitatieopzet worden gemaakt dan wel een exploitatie-overeenkomst worden gesloten als is vereist in artikel 6.12 lid 2 Wro.

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

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

6. Juridische vormgeving

6.1. Algemeen

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

De plankaart wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STR12012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de digitale verbeelding is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de verbeelding zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de verbeelding eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de verbeelding met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2012 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2012 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2012. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de verbeelding is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2012. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2012.

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 grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wro. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie-gebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatie-gebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de voorheen geldende RO-standaard SVBP2008 gebruikt. Met de introductie van de SVBP2012 is de terminologie eenduidig toegepast.

Plannaam en planidentificatienummer (plan-idn)

De plannaam is: 'Bestemmingsplan Warfstermolen'.

Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.0079.BpWarfstermolen15-Vg01

Het identificatienummer is opgebouwd conform de "IDN Systematiek Kollumerland (25 juli 2012)". Het eerste deel is NL.IMRO.0079. (**0079** = gemeentecode Kollumerland c.a.)

De naamcode bestaat uit maximaal 18 tekens en wordt gevormd door:

Deel 1: code instrument (2 tekens) - **Bp**=bestemmingsplan

Deel 2: code dorp (2 tekens) en Deel 3: naam plan (12 tekens) - **Warfstermolen**

Deel 4: specificatie (2 tekens) - Datum (en jaar) van start plan: **15** =2015

Achteraan wordt met de versiecode aangegeven in welke fase het plan zich bevindt. De te hanteren versiecodes zijn:

Cv01 = conceptvoorontwerp

Vo01 = voorontwerp

Ow01 = ontwerpplan

Vg01 = vastgesteld plan

6.2. Juridische vormgeving

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

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;

- voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

In het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Kenmerk van een wijzigingsbevoegdheid is dat hieraan door het dagelijks bestuur medewerking kan worden verleend. Er is daarmee geen sprake van een verplichting tot realisatie. In de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat onder meer aandacht moet worden besteed aan diverse milieuaspecten, zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder, externe veiligheid, bodemonderzoek en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte (bureau)onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht. Voor een deel kan worden geput uit de informatie van het moederplan, al kan het voorkomen dat wet- en regelgeving op het moment van het opstellen van het wijzigingsplan is veranderd. Om deze reden blijft de onderzoeksverplichting gelden. In sommige gevallen zal een (aanvullend) onderzoek moeten worden uitgevoerd, voordat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Ook moet de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn aangetoond in het kader van het verplichte kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro Grondexploitatie. Bovendien doorloopt een wijzigingsplan een wettelijke procedure die de mogelijkheid biedt bedenkingen aan het bevoegd gezag kenbaar te maken.

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Het betreft de vergunde (legale) situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. Dit betekent dat het begrip “bestaand” niet tot doel heeft illegaal gebruik en/of bouwen te legaliseren. De bestaande situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inventarisatie en uit gevel- en luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief (omgevingsvergunningenarchief voor het bouwen), waarin alle bouwvergunningen/omgevingsvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ-aanslag legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip “bestaand”.

6.3. Bestemmingsplanprocedure

Vorbereidingsprocedure

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

Vaststellingsprocedure

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

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt.

Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. De termijn van bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan na 6 weken geldt eveneens indien er door de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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

6.4. Bouwregels in dit bestemmingsplan

In alle moderne bestemmingsplannen van de gemeente is het beleid dat is vastgelegd in de facetbestemmingsplannen “ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen” en “bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde” overgenomen. Inmiddels is echter de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het daarvan afgeleide Besluit omgevingsrecht (Bor).

In Bijlage 2 van het Bor worden de gevallen aangegeven waarbij gebouwd mag worden zonder een voorafgaande omgevingsvergunning (vergunningvrij bouwen). In de bijlage II bij het Bor is aangegeven in welke situaties de genoemde gevallen gelden. Daarbij wordt een beperkt afwijkende begrenzing van de in de facetbestemmingsplannen aangegeven begrenzing van “voortuin” en “achtertuin” aangehouden. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de bestemming Tuin conform het Bor (voor erfgebied) zal worden aangegeven, dat wil zeggen vóór de voorgevel en vanuit de zijgevel tot 1 meter áchter de voorgevel. Bij hoekwoningen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied geldt bovendien dat het gebied vóór de zijgevel (en het verlegde daarvan) eveneens als Tuin zal worden bestemd. Binnen de woonbestemming zal de regeling dat ondergeschikte bebouwing 3 meter achter de voorgevel (of zijgevel) dient te worden gebouwd worden overgenomen in de regels.

Op deze wijze wordt voorkomen dat vergunningvrije ondergeschikte bebouwing wordt gerealiseerd op plaatsen waar de verbeelding van het bestemmingsplan het bouwen verbiedt. Dit zou onduidelijk kunnen zijn voor de burger. Inhoudelijk blijft de regeling gelijk aan de regeling in bestaande bestemmingsplannen.

6.5. Analoge verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een “plankaart”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

6.6. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De bestemmingsregels bevatten 10 bestemmingen, te weten:

artikel 3: Agrarisch met waarden – Open gebied

artikel 4: Bedrijf;

artikel 5: Groen;

artikel 6: Maatschappelijk;

artikel 7: Tuin

artikel 8: Verkeer;

artikel 9: Wonen - 1;

artikel 10: Wonen - 2.

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Open gebied

De bestemming komt in hoofdlijnen overeen met de bestemming uit het in voorbereiding zijnde herziening van het aansluitende bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien binnen het nu voorliggende plan slechts enkele percelen zijn gesitueerd is de regeling vereenvoudigd ten opzichte van het buitengebied.

Artikel 4: Bedrijf

Bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, alsmede bedrijfswoningen. Binnen het gebied bevindt zich een bedrijf dat niet binnen de aangewezen categorieën valt (Gruytsweg 88). Dit agrarisch loonbedrijf is positief bestemd ter plaatse van de aanduiding “agrarisch loonbedrijf”. Er zijn bij de gemeente geen klachten bekend met betrekking tot de aanwezigheid van dit bedrijf. Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'.

Artikel 5: Groen

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale groenvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals: groen- en speelvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, evenementen en water.

De bestemming mag worden gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeer', 'Tuin', 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - 2'. De gemeente Kollumerland c.a. biedt namelijk de mogelijkheid groenstroken en restgronden van de gemeente te kopen of te huren. In het plan is hier rekening mee gehouden door de wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Artikel 6: Maatschappelijk

De bestemming is toegekend aan de locatie van het dorps huis. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan (levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen, alsmede sport- en speelvoorzieningen). Ondergeschikte horeca en detailhandel is eveneens toegestaan.

Artikel 7: Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op de gronden die kunnen worden aangemerkt als het "voor erfgebied" conform het Bor. Om aansluiting te vinden op de recente bestemmingsplannen en de facetbestemmingsplannen (zie paragrafen 3.5.11 en 3.5.12) is het mogelijk bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels om onder voorwaarden ondergeschikte bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan. Dit geldt alleen bij zijerven van hoekwoningen. De voorwaarden zijn dat de "overschrijding" van de doorgetrokken zijgevel die mag worden toegestaan niet meer dan 3 meter bedraagt, alsmede dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 meter bedraagt.

Nieuwe paardenbakken kunnen via een wijziging van de gebruiksregels worden toegestaan op de gronden bestemd voor 'Tuin' voor zover deze zijn gelegen in het verlengde van het achtererf van een woning.

Artikel 8: Verkeer

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale verkeersvoorzieningen behorende functies toegestaan. De bestemming mag worden gewijzigd in de bestemmingen Bedrijf, Verkeer, Tuin en/of Wonen. De gemeente Kollumerland c.a. biedt namelijk de mogelijkheid groenstroken en restgronden van de gemeente te kopen of te huren. In het plan is hier rekening mee gehouden door de wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Evenementen (kleinschalig, zoals buurtfeesten) zijn eveneens toegestaan.

Artikel 9: Wonen - 1

Binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden vergroot. Behalve wonen zijn binnen de bestemming aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits dat niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden. Hiervoor mag maximaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde ondergeschikte gebouwen worden benut, met een maximum van 45 m².

Voor de panden Gruytsweg 78 en 80 is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan het uitoefenen van detailhandel toegestaan. Daarvoor is een aanduiding "detailhandel" op de verbeelding opgenomen.

Voor Gruytsweg 26 is in het verleden een procedure gevoerd die het mogelijk maakt een galerie en verkoopruimte te realiseren. In dit plan is dat mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding "atelier".

Het bouwen van hoofdgebouwen is mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Ondergeschikte gebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten worden gerealiseerd. Ondergeschikte gebouwen moeten ten minste 3 m achter de voorgevel worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, behalve als in de bestaande situatie de afstand kleiner is, zoals bij aan elkaar gebouwde woningen. Voor het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken gelden de situeringseisen van artikel 2 en 3 van het Bor.

Artikel 10 Wonen - 2

De woonboerderij De Warf 1 valt in de bestemming "Wonen - 2". Ten aanzien van de bestemmingsregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij "Wonen - 1". Het betreft vooral karakteristieke bebouwing die nu wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Gelet op het voormalig agrarisch karakter is een aparte regeling opgenomen die het realiseren van een paardenbak mogelijk maakt (nu reeds schapenweide). Bovendien is het mogelijk om recreatieappartementen en/of een b&B te realiseren. Daarbij is aansluiting gezocht bij de regeling van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Evenementen

Met betrekking tot de evenementen kan het volgende worden opgemerkt. Een evenement is een georganiseerde publieke activiteit die gedurende een korte periode relatief veel bezoekers trekt. Onder evenementen wordt in het kader van dit bestemmingsplan verstaan: "Een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water, met uitzondering van betogingen, samenkomsten en vergaderingen, jaar- en weekmarkten, bioscoop- en theatervoorstellingen".

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën evenementen. Hierbij is categorie 1 kleinschalig (straatfeesten e.d.) en categorie 3 grootschalig. In de bestemmingen Groen en Verkeer zijn evenementen toegestaan. Door deze evenementen te benoemen passen deze activiteiten binnen het bestemmingsplan. Evenementen behorende tot categorie 1 zijn toegestaan volgens artikel 13.3 van de regels, mits de bestemming dit ter plaatse toestaat en hiervoor een vergunning dan wel toestemming op grond van andere regeling is verleend.

Voor de incidentele evenementen (categorie 1), die niet passen binnen het bestemmingsplan (dus binnen de overige bestemmingen), kan in beginsel een beroep worden gedaan op de ontheffingsmogelijkheid uit het Besluit omgevingsrecht. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) staat in artikel 4, lid 8 bijlage II dat er een ontheffing van de geldende bestemming verleend kan worden voor evenementen met een maximum van drie per jaar en met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van de voorzieningen is hierbij inbegrepen.

Indien evenementen "terugkerend" zijn dient er volgens de Raad van State een regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan. In de bestemmingsplannen van Kollumerland kunnen de plekken waar evenementen kunnen worden gehouden, worden aangewezen door middel van een gebiedsaanduiding "evenemententerreinen". Het aantal en het soort evenementen (categorie 2 of 3) worden dan in het bestemmingsplan geregeld en dat zal bij de vergunningverlening worden nageleefd. In het plangebied Warfstermolen zijn dit soort evenementen niet toegestaan.

3. Algemene regels

Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 11), zijn er algemene bouwregels (artikel 12), algemene gebruiksregels (artikel 13) waaronder de regel die evenementen van categorie 1 toestaat binnen de bestemmingen waar deze zijn toegestaan volgens de bestemmingsom-

schrijving, algemene aanduidingsregels (artikel 14) zoals de vrijwaringszone voor de schotels Burum, algemene afwijkingsregels (artikel 15) en algemene wijzigingsregels (artikel 16) in het plan opgenomen. In deze laatste zijn de twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de woningbouwlocaties aan de Gruytstraat. Vaststelling van een wijzigingsplan is onder meer slechts mogelijk indien het aantal woningen in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgesteld woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Voor wijzigingsgebied 2 geldt een extra wijzigingsbepaling die een afstand van minimaal 20 meter vereist tussen de dichtstbijzijnde gevel van De Warf 1 en de nieuw te realiseren woningen.

Artikel 17 geeft de algemene procedureregels. Tot slot is in artikel 18, als gevolg van de overlegreactie van het Wetterskip een regeling opgenomen die de aanleg van 200 m² of meer vergunningplichtig maakt. De vergunning is uitsluitend verplicht indien de verharding het hemelwater afvoert via de riolering of direct loost op oppervlaktewater. Aan de vergunningprocedure is een advies van het Wetterskip verbonden.

4. Overgangs- en slotregels

Naast de verplicht gestelde overgangsregels voor bouwen en gebruik (artikel 19), is de gebruikelijke slotregel (artikel 20) in het plan opgenomen, waarin de naamgeving van het plan is geregeld.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het voorontwerp "Bestemmingsplan Warfstermolen" betreft een conserverend plan. Daarom is besloten een inspraakprocedure te voeren, maar geen aparte inspraakavond te organiseren. Het voorontwerp bestemmingsplan Warfstermolen heeft van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 voor inspraak ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak zijn er geen reacties ontvangen.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn 2 reacties ontvangen. De Provincie Fryslân heeft aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Wetterskip heeft verzocht het plan op een aantal punten aan te vullen. De reacties en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de Nota van inspraak en overleg die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

7.3. Zienswijzen

Nadat de overlegreacties zijn verwerkt, is het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 oktober 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door eenieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

8. Bijlagen

1. Nota van inspraak en Overleg bestemmingsplan Warfstermolen, gemeente Kollumerland c.a., 30 augustus 2016.